allabrf.se

HSB Brf 109 Fannagården



Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2017

UPPLANDS
Fastighetsförvaltning
BOSERVICE

HSB Brf 109 Fannagården i Enköping
Org nr 717000-0116

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse 2
Verksamheten 2
Medlemsinformation 4
Flerårsöversikt 5
Förändring i eget kapital 6
Resultatdisposition 6
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 10
Upplysningar till resultaträkningen 10
Upplysningar till balansräkningen 13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping (717000-0116) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fanna 25:3 och Fanna 26:14 som byggdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 28 april 2006.

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Fredrik Sjöstedt	Ordförande	i tur att avgå
Peter Eriksson	Sekreterare	
Pasi Ryynänen	Ledamot	
Jenny Bergin	Ledamot	i tur att avgå
Magnus Eriksson	Ledamot	i tur att avgå
Stig Lenell	HSB Ledamot	

Firmatecknare är Fredrik Sjöstedt, Pasi Ryynänen, Peter Eriksson och Ulf Sjöström två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Neriana Lundin, vald av föreningen och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
I valberedningen ingår, Anders Uddgård sammankallande och Ellinore Andersson.

Som intern förvaltare/vicevärd har Ulf Sjöström fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservie AB	Ekonomisk förvaltning
EFTAB	Teknisk förvaltare
Installationsbolaget	Elreparationer
Lobergs Rör	VVS
E-on	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Vardia	Fastighetsförsäkringar

Studie- och fritidsledare har under året varit Peter Eriksson.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående -526 199 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 557 439 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 883 291 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft större underhållskostnader, bl.a säkerhetsdörrar och iordningställande av föreningslokal.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 694 543 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 313 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 883 291 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Säkerhetsdörrar	479 597 kr
Renovering tvättstuga, torkrum	53 399 kr
Iordningsställande föreningslokal	197 789 kr
Nya armaturer, ny el	15 403 kr
Byte låssystem	137 103 kr
Totalt	883 291 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under april månad 2017. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Utförda reparationer/underhåll:
2014 fönsterbyte i alla lägenheter och trapphus
2014 Byte av kall/varmvattenledningar till alla lägenheter
2015 Nya balkongfronter
2017 Säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Nytt låssystem
2017 Brandklassade källardörrar

Från 1 januari 2017 höjdes avgifterna höjdes med 3%.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2018.

allabrf.se

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 641 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60 (60).
Under året har 7 (5) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fanna 25:3 och Fanna 26:14 har ett taxeringsvärde uppgående till 23 315 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 915 000 kr. Fastighetenerna byggdes 1957.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	24 st
med sammanlagd yta av 3 059 kvm	3 rok	18 st
	4 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		48 st
Garage		10 st
P-platser med motorvärmare		36 st
P-platser		3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	641	622	622	622
Låneskuld kr/kvm	1 630	1 664	1 702	1 739
Likvida medel	1 986	2 826	2 253	2 685
Kassalikviditet i %	355,4%	307,0%	409,6%	365,5%
Soliditet i %	20,2%	24,4%	23,5%	25,3%
Överskott för underhåll kr/kvm	167	193	216	199
Nettoomsättning	2 066	2 046	2 006	1 991
Resultat efter finansiella poster	-526	167	-273	-137
Årets resultat	-526	167	-273	-137
Eget kapital	1 378	1 904	1 737	2 010
varav underhållsfond	695	677	1 208	1 551
Utfört underhåll	883	271	783	593

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

allabrf.se

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**126 200**	**-**	**676 692**	**934 095**	**167 394**	**1 904 381**
Avsättning till fond för yttre underhåll			289 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-271 149			
Balanseras i ny räkning				149 543	-167 394	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-526 199	-526 199
Belopp vid årets utgång	**126 200**	**0**	**694 543**	**1 083 638**	**-526 199**	**1 378 182**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 083 638
Årets resultat	-526 199
Att disponera	557 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	313 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-883 291
Balanserat resultat	1 127 730
Summa	557 439

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 065 826	2 046 157
Summa rörelseintäkter		2 065 826	2 046 157
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 251 853	-1 542 896
Övriga externa kostnader	4	-22 160	-15 589
Personalkostnader och arvoden	5	-100 102	-98 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 566	-151 566
Summa rörelsekostnader		-2 525 681	-1 808 255
Rörelseresultat		-459 855	237 902
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 655	5 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 999	-75 843
Summa finansiella poster		-66 344	-70 508
Resultat efter finansiella poster		-526 199	167 394
Resultat före skatt		-526 199	167 394
Årets resultat		-526 199	167 394

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 800 774	4 952 340
Summa materiella anläggningstillgångar		4 800 774	4 952 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 801 274	4 952 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		-308	208
Övriga fordringar	9	456 633	920 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 973	31 590
Summa kortfristiga fordringar		481 298	952 475
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 533 680	1 905 207
Summa kortfristiga placeringar		1 533 680	1 905 207
Summa omsättningstillgångar		2 014 978	2 857 682
SUMMA TILLGÅNGAR		6 816 252	7 810 522

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 200	126 200
Fond för yttre underhåll		694 543	676 692
Summa bundet eget kapital		820 743	802 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 083 638	934 095
Årets resultat		-526 199	167 394
Summa fritt eget kapital		557 439	1 101 489
Summa eget kapital		1 378 182	1 904 381
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 871 248	4 975 514
Summa långfristiga skulder		4 871 248	4 975 514
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	115 112	115 112
Leverantörsskulder		55 633	401 234
Skatteskulder		7 550	3 586
Övriga skulder	13	80 463	88 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	308 064	321 894
Summa kortfristiga skulder		566 822	930 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 816 252	7 810 522

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan med 1 % per år varav det återstår 39 år. Avskrivningsplanen grundar sig på anläggningens redan avskrivna anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 4 986 360 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Inkomstskatt
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 960 920	1 903 776
Hyresintäkter garage	33 600	33 600
Hyresintäkter p-platser	55 020	53 060
Överlåtelseavgift	5 600	4 432
Pantförskrivningsavgift	4 022	3 995
Övriga intäkter	6 664	47 294
Summa nettoomsättning	2 065 826	2 046 157

allabrf.se

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	85 530	83 749
Serviceavtal	8 845	6 517
Entreprenadstäd	44 384	41 968
Besiktningskostnader	43 125	0
Snörenhållning	41 210	36 427
Förbrukningsmaterial	18 456	7 227
Reparationer	209 224	172 648
Elavgifter	46 649	51 383
Uppvärmning	394 781	387 508
Vatten och avlopp	145 993	132 715
Sophämtning	66 252	64 638
Fastighetsförsäkringar	29 760	40 657
Kabel-TV, bredband m.m	55 650	55 644
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	64 270	62 014
Administrativ förvaltning enligt avtal	81 648	79 380
Övriga externa tjänster, drift	766	2 150
Studie- och fritidsverksamhet	8 785	25 460
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Bevakningskostnader	5 612	5 312
Övriga driftskostnader	2 922	1 650
Summa driftkostnader	1 368 562	1 271 747
Underhållskostnader		
Planerat underhåll bostäder	479 597	255 150
Planerat underhåll källare	53 399	0
Planerat underhåll lokaler	197 789	0
Planerat underhåll el-installationer	15 403	0
Planerat underhåll lås-system	137 103	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	15 999
Summa underhållskostnader	883 291	271 149
Summa fastighets- och driftkostnader	2 251 853	1 542 896

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 942	850
Kontorsmaterial och liknande	2 285	0
Konsultarvoden	3 305	6 277
Revisionsarvode extern revisor	8 768	8 462
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-140	0
Summa övriga externa kostnader	22 160	15 589

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Vicevärdsarvode	40 320	40 320
Styrelsearvoden	34 766	33 880
Arvoden föreningsrevisor	2 215	2 205
Arvode valberedning	890	890
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 911	20 909
Summa personalkostnader och arvoden	100 102	98 204

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	65	157
Ränteintäkter från placeringar	6 589	5 083
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	76
Ränteintäkter från skattekonto	2	19
Räntekostnader	-72 999	-75 843
Summa finansiella poster	-66 344	-70 508

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	10 254 627	10 254 627
Ingående avskrivning på byggnader	-5 411 962	-5 260 396
Årets avskrivningar, byggnader	-151 566	-151 566
Bokförda värden byggnader	4 691 099	4 842 665
Mark	109 675	109 675
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 800 774	4 952 340
Taxeringsvärde byggnad	17 915 000	17 915 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avräkning klientmedelskonto	452 734	793 585
I avräkning med HSB Uppsala	65	123 502
Skattekonto	3 834	3 590
Summa övriga fordringar	456 633	920 677

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Sophämtningskostnader	1 500	1 464
Försäkringspremier	7 705	14 349
Bevakningskostnader	1 504	1 403
Kabel-TV avgifter m.m.	13 308	13 305
Upplupna ränteintäkter	956	1 069
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	24 973	31 590

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	1 533 680	1 905 207
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 533 680	1 905 207

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2018-03-20	594 530
HSB Uppsala, bunden placering	0,40%	2018-02-28	514 436
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2018-08-28	424 714
			1 533 680

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	4 986 360	5 090 626
Summa långfristiga skulder	4 986 360	5 090 626
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 491 410	7 491 410
Summa ställda säkerheter	7 491 410	7 491 410

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,45	2018-04-03	814 871
Stadshypotek	1,45	2018-02-02	910 000
Stadshypotek	1,45	2018-04-04	911 874
Stadshypotek	1,45	2018-04-04	972 210
Stadshypotek	1,45	2018-04-03	1 377 405
Summa			4 986 360
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-115 112
Totalt			4 871 248
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			4 410 800

Not 13 Övriga skulder

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fond för inre underhåll	72 543	72 543
Källskatt för arvoden och personallöner	1 008	1 008
Avräkning sociala avgifter	923	925
Övriga kortfristiga skulder	5 989	14 325
Summa övriga skulder	80 463	88 801

allabrf.se

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och arvoden	41 936	44 105
Arbetsgivaravgifter	9 102	12 300
Reparationskostnader	0	13 566
Underhållsutgifter	1 855	0
Kostnader för förvaltningsavtal	6 875	6 750
Arvode revison	8 709	8 479
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	12 896	14 119
Elavgifter	7 415	11 170
Uppvärmningskostnader	43 038	42 174
Förutbetalda hyror och avgifter	152 302	158 937
Upplupna räntekostnader	16 423	8 842
Övrigt upplupet och förutbetalt	7 513	1 452
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	308 064	321 894

allabrf.se

Enköping 20 - 3 - 19

Fredrik Sjöstedt

Pasi Ryynänen

Peter Eriksson

Stig Lenell

Jenny Bergin

Magnus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 20.

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 109 Fannagården i Enköping, org.nr. 717000-0116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf 109 Fannagården i Enköping 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 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 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 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 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.

Enköping den 20/3 2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se