allabrf.se

HSB Brf 114 Solhem



Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2017

UPPLANDS
Fastighetsförvaltning
BOSERVICE

allabrf.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

HSB Brf 114 Solhem i Bålsta
Org nr 717000-1007

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 Bostadsrättsförening 114 Solhem i Bålsta (717000-1007) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen äger byggnaden på fastighetern Bålsta 27:1 som byggdes år 1963 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 den 16 november 2005.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Magnus Härdén	Ordförande	
Sören Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Jan Thurfors	Sekreterare	i tur att avgå
Monica Jansson	Ledamot	
Morgan Larsson	Ledamot	
Mattias Nyqvist	Ledamot Utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Sören Andersson, Magnus Härdén, Monica Jansson och Jan Thurfors två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit Kent Lundqvist, vald av föreningen och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår styrelsen.

Som intern förvaltare har Mattias Nyqvist fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
BM Control	Invändig fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Utvändig fastighetsskötsel
Såldax	Lokalvård
Eon & Storuman Energi AB	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 122 678 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till - 627 158 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 243 706 kr.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 159 015 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 152 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 243 706 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

2016 - Nya entrétak portarna + belysning

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
Installerat Porttelefoner
Installerat ny sophantering
Bytt låssystem
UVK- Kanalrengörning

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

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusentals kronor
2023	Vatten, ledningsnät	1 409 tkr

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från 1 januari 2017. Avgifterna höjdes med 1 % från den 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 780 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 29 (30).
Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Bålsta 27:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 14 201 000 kr, varav byggnadsvärdet är 10 714 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1963.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 1 571 kvm	2 rok	15 st
	3 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		27 st
Lokaler och förråd		2 st
Garage		9 st
P-platser		2 st
P-plats med motorvärmare		12 st

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

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	780	743	721	713
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	380
Likvida medel	534	506	376	820
Kassalikviditet i %	148,4	163,8	122,7	208,4
Soliditet i %	87,2	89,4	89,2	73,6
Överskott för underhåll kr/kvm	147	86	118	105
Nettoomsättning	1 275	1 218	1 184	1 174
Resultat efter finansiella poster	-123	34	80	-178
Årets resultat	-123	34	80	-178
Eget kapital	2 637	2 759	2 986	2 646
varav underhållsfond	3 159	3 093	2 881	2 910
Utfört underhåll	244	0	0	241

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**104 980**	**-**	**3 093 015**	**-472 122**	**33 642**	**2 759 515**
Avsättning till fond för yttre underhåll			66 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-32 358	-33 642	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-122 678	-122 678
Belopp vid årets utgång	**104 980**	**0**	**3 159 015**	**-504 480**	**-122 678**	**2 636 837**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-504 480
Årets resultat	-122 678
Att disponera	-627 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	152 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-243 706
Balanserat resultat	-535 452
Summa	-627 158

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	1 274 820	1 218 120
Summa rörelseintäkter		1 274 820	1 218 120
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 219 549	-998 667
Övriga externa kostnader	4	-12 635	-27 328
Personalkostnader och arvoden	5	-63 450	-56 632
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 870	-101 870
Summa rörelsekostnader		-1 397 504	-1 184 497
Rörelseresultat		-122 684	33 623
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-60
Summa finansiella poster		6	19
Resultat efter finansiella poster		-122 678	33 642
Resultat före skatt		-122 678	33 642
Årets resultat		-122 678	33 642

allabrf.se

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 449 005	2 550 875
Summa materiella anläggningstillgångar		2 449 005	2 550 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 449 505	2 551 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	25
Övriga fordringar	9	545 565	506 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 081	27 783
Summa kortfristiga fordringar		573 646	534 226
Summa omsättningstillgångar		573 646	534 226
SUMMA TILLGÅNGAR		3 023 151	3 085 601

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 980	104 980
Fond för yttre underhåll		3 159 015	3 093 015
Summa bundet eget kapital		3 263 995	3 197 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-504 480	-472 122
Årets resultat		-122 678	33 642
Summa ansamlad förlust		-627 158	-438 480
Summa eget kapital		2 636 837	2 759 515
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		192	0
Leverantörsskulder		116 536	76 503
Skatteskulder		3 753	3 166
Övriga skulder	11	106 615	96 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	159 218	150 297
Summa kortfristiga skulder		386 314	326 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 023 151	3 085 601

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 varav det återstår 45 år. Övriga ombyggnader skrivs av enligt raka avskrivningsplaner med kvarstående avskrivningstid på mellan 24 och 25 år.

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	1 225 824	1 167 372
Avsättning till inre fond	-5 724	-5 724
Hyresintäkter lokaler	9 600	9 600
Hyresintäkter garage	22 340	22 560
Hyresintäkter p-platser	16 230	16 120
Överlåtelseavgift	3 360	4 442
Pantförskrivningsavgift	3 116	3 554
Övriga intäkter	74	197
Summa nettoomsättning	1 274 820	1 218 121

allabrf.se

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	171 188	168 456
Serviceavtal	2 000	1 536
Entreprenadstäd	48 000	52 000
Sotning och rengöring kanaler	5 250	0
Besiktningskostnader	28 547	0
Snörenhållning	3 356	9 533
Förbrukningsmaterial	7 256	753
Reparationer	73 666	127 547
Elavgifter	33 907	33 090
Uppvärmning	187 439	187 742
Vatten och avlopp	85 494	76 034
Sophämtning	54 031	65 305
Fastighetsförsäkringar	25 006	22 863
Kabel-TV, bredband m.m	79 452	79 195
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 205	36 936
Administrativ förvaltning enligt avtal	41 372	39 552
Vicevärdstjänster enl avtal	73 720	70 672
Övriga externa tjänster, drift	6 408	10 138
Studie- och fritidsverksamhet	1 786	2 773
Medlems- och föreningsavgifter	8 400	8 400
Övriga driftskostnader	1 360	6 142
Summa driftkostnader	975 843	998 667
Underhållskostnader		
Planerat underhåll lås-system	199 000	0
Planerat underhåll övrig utrustning	44 706	0
Summa underhållskostnader	243 706	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 219 549	998 667

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	12 243
Kontorsmaterial och liknande	1 458	332
Telefon och porto	2 361	2 096
Konsultarvoden	47	4 115
Revisionsarvode extern revisor	8 769	8 542
Summa övriga externa kostnader	12 635	27 328

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Styrelsearvoden	50 010	46 627
Arvoden föreningsrevisor	1 000	800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 440	9 205
Summa personalkostnader och arvoden	63 450	56 632

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.	1	1
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	15
Ränteintäkter från skattekonto	5	63
Räntekostnader	0	-60
Summa finansiella poster	6	19

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 633 516	5 633 516
Ingående avskrivning på byggnader	-3 150 041	-3 048 171
Årets avskrivningar, byggnader	-101 870	-101 870
Bokförda värden byggnader	2 381 605	2 483 475
Mark	67 400	67 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 449 005	2 550 875
Taxeringsvärde byggnad	10 714 000	10 714 000
Taxeringsvärde mark	3 487 000	3 487 000

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	532 986	493 942
I avräkning med HSB Uppsala	545	544
Skattekonto	12 033	11 932
Summa övriga fordringar	545 565	506 418

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Försäkringspremier	8 511	7 983
Kabel-TV avgifter m.m.	19 570	19 800
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	28 081	27 783

Not 11 Övriga skulder

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fond för inre underhåll	90 489	86 425
Källskatt för arvoden och personallöner	8 932	5 402
Avräkning sociala avgifter	7 194	4 293
Summa övriga skulder	106 615	96 120

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och arvoden	1 800	800
Arbetsgivaravgifter	566	240
Reparationskostnader	4 738	5 482
Kostnader för förvaltningsavtal	4 000	4 000
Arvode revison	8 710	8 479
Elavgifter	3 471	3 323
Uppvärmningskostnader	31 421	21 662
Förutbetalda hyror och avgifter	99 306	103 986
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 206	2 325
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	159 218	150 297

allabrf.se

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	4 667 100	4 667 100
Summa ställda säkerheter	4 667 100	4 667 100

Bålsta 2018-03-28

Magnus Härdén

Sören Andersson

Jan Thurfors

Monica Jansson

Morgan Larsson

Mattias Nyqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11.

Kent Lundqvist
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 114 Solhem i Bålsta, org.nr. 717000-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta 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 114 Solhem i Bålsta 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 11 / 4 - 2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Lundqvist
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).
Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

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