allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Björnen i Ludvika

Org.nr. 783800-0110

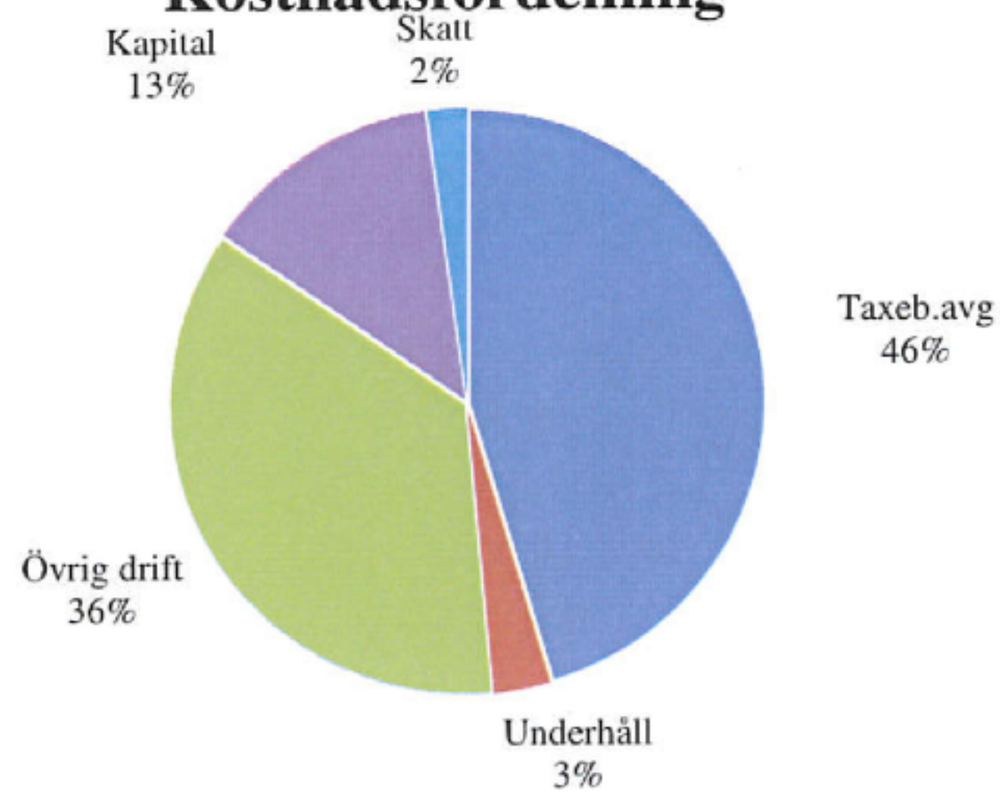
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

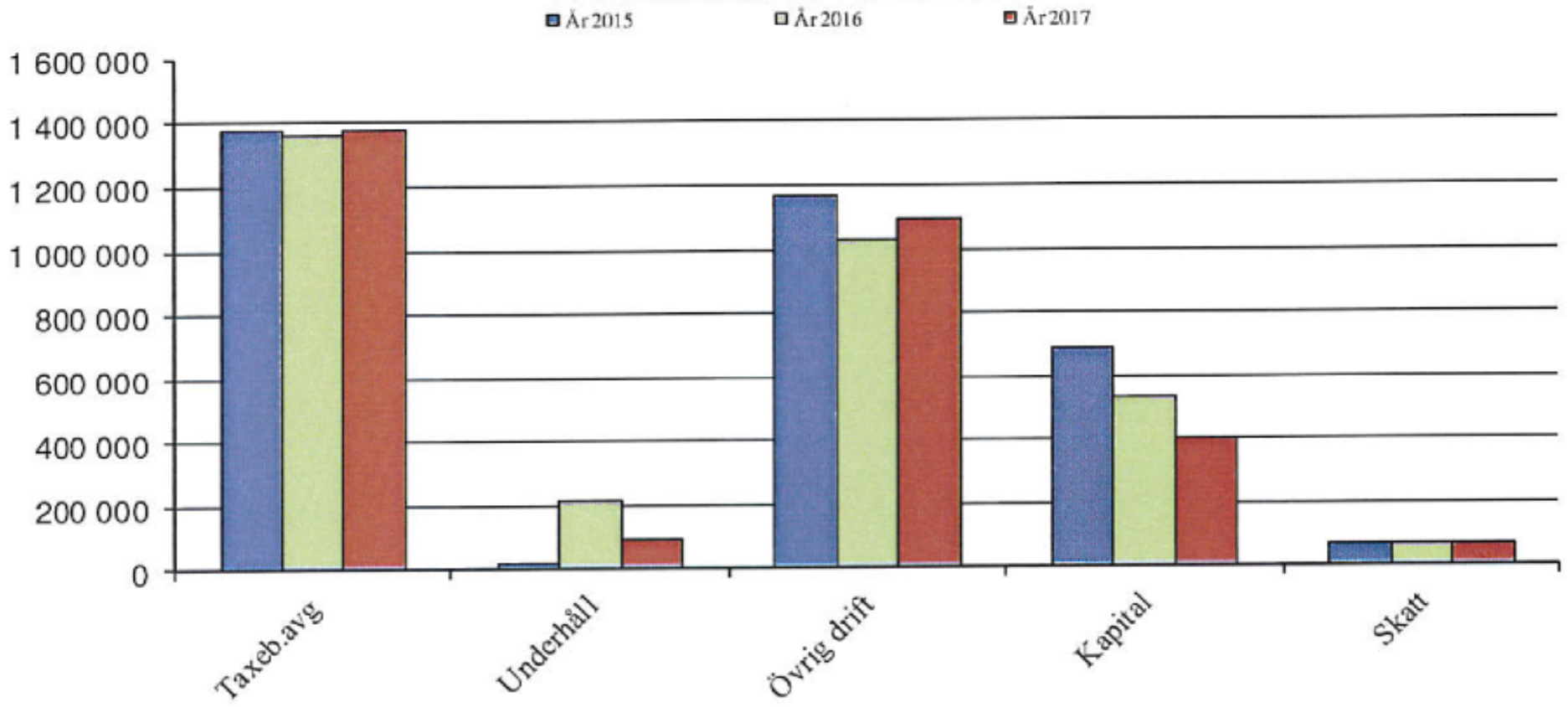
Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning.

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 23. På fastigheten har under åren 1948 - 1949 uppförts 7 hus med adress Bergsgatan 11, 13, 15 samt Furuhällsgatan 16, 18, 20, 22 och innehåller 108 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt samt 89 bilplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	24	858
2 rum och kök	75	4172
3 rum och kök	9	656
Bostäder	108	5686

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag var under 2017 Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2005.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av HSB.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2017. Årsavgifter för bostäder uppgår till i genomsnitt 757 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2018.

I avgiften ingår:	Ja	Nej
Hushålls el		x
Vatten	x	
Uppvärmning	x	
Kabel-TV	x	
Bredband		x

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 121 (119). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 10 (19) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2017. I stämman deltog 11 (15) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Evert Braatz	ordförande
Göran Hybinette	sekreterare
Micael Gustavsson	ledamot
Elionora Andersson	ledamot
Helena Bååth	utsedd av HSB Dalarna

allabrf.se

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Micael Gustavsson och Elionora Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 (5) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare, två i förening, har varit Göran Hybinette, Micael Gustavsson, Evert Braatz och Elionora Andersson.

Revisorer
Revisorer har varit Lilian Jakobsson, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Föreningen har inte haft någon valberedare.

Vicevärd
Vicevärd har varit Göran Hybinette.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Evert Braatz med Micael Gustavsson som ersättare.

Väsentliga händelser under och efterräkenskapsåret

Historik, underhåll

År 1989	ROT-renovering av fastigheterna in- och utvändigt. Stambyte, nya elledningar, nya fasader och yttertak. 4 hissar insatta på Furuhällsg. (18B, 20B, 22A, 22B)
År 1996	Anslutning av fjärrvärme. Nya värmerör mellan fastigheterna.
År 2004	Byte av spillvattenledningar i källarplan.
År 2005	Renspolning av köksavloppen
År 2009	Nya fönster.
År 2010	Målning av vind- och takskivor.
År 2011	Nya entréportar.
År 2013	Trapphusen ommålade. Yttertaken rengjorda.
År 2014	Avfuktare i alla torkrum. Övrig tvättutrustning har förnyats efter hand.
År 2016	Modernisering och ombyggnad av hissarna.

Årets underhåll

Ny (tryckstyrd) frånluftsventilation på Furuhällsgatan 22.
Nya torktumlare i alla tvättstugor. Balkongerna rentvättade.

Planerat underhåll

Endast löpande underhåll är planerat.

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4536	4528	4409	4419	4393
Resultat efter finansiella poster	999	838	629	569	-160
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	757	757	742	742	742
Fond för yttre underhåll,kr/kvm	524	527	476	428	393
Lån per kvm	3548	3732	3873	3996	4106
Soliditet %	17	13	10	7	5
Likviditet i %	135	132	189	141	141
Genomsnittlig skuldränta i %	1,99	2,52	3,12	3,54	3,69

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 470	0	2 783 773	-263 272	848 105
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				848 105	-848 105
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			290 000	-290 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-96 375	96 375	
Årets resultat					998 638
Belopp vid årets slut	**24 470**	**0**	**2 977 398**	**391 208**	**998 638**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	584 833
Årets resultat	998 638
Reservering till yttre fond enligt underhållsplan	-290 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	96 375
Summa till stämmans förfogande	**1 389 846**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**1 389 846**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning		**2017**	**2016**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 536 184	4 527 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 151	12 403
Summa rörelseinäkter		4 570 335	4 539 934
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 391 205	-2 309 801
Planerat underhåll	Not 5	-96 375	-214 025
Övriga externa kostnader	Not 6	-58 110	-50 080
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 773	-96 888
Avskrivningar	Not 8	-529 343	-491 603
Summa rörelsekostnader		-3 171 806	-3 162 396
Rörelseresultat		**1 398 529**	**1 377 538**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 961	4 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-401 852	-533 870
Summa finansiella poster		-399 891	-529 433
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**998 638**	**848 105**
Årets resultat		**998 638**	**848 105**

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond

Årets resultat	*998 638*	*848 105*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	*-290 000*	*-290 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*96 375*	*214 025*
Årets överskott	***805 013***	***772 130***

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 452 437	22 885 579
Inventarier	Not 12	211 663	0
		22 664 100	22 885 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**22 664 600**	**22 886 079**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 949 815	1 837 343
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 577	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	43 329	38 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	75 879	71 073
		2 081 600	1 946 667
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 17	6 012	6 012
		6 012	6 012
Summa omsättningstillgångar		**3 087 612**	**2 952 679**
Summa tillgångar		**25 752 212**	**25 838 758**

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		24 470	24 470
Yttre underhållsfond		2 977 398	2 783 773
		3 001 868	2 808 243
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		391 208	-263 272
Årets resultat		998 638	848 105
		1 389 846	584 833
Summa eget kapital		**4 391 714**	**3 393 076**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	19 071 734	20 221 734
		19 071 734	20 221 734
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 100 000	1 000 000
Leverantörsskulder		333 028	287 682
Fond för inre underhåll		380 774	395 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	11 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	474 962	529 404
		2 288 764	2 223 948
Summa skulder		**21 360 498**	**22 445 682**
Summa eget kapital och skulder		**25 752 212**	**25 838 758**

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 398 529	1 377 538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	529 343	491 603
Utrangeringar	0	0
Realisationsvinst	0	0
Erhållen ränta	1 961	4 437
Erlagd ränta	-401 852	-533 870
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 527 981**	**1 339 708**
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 461	-21 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 816	570 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 570 336**	**1 888 839**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-83 750	-976 049
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-224 114	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-307 864**	**-976 049**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 100 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 150 000**	**-1 100 000**
Årets kassaflöde	**112 472**	**-187 211**
Likvida medel vid årets början	**2 843 355**	**3 030 566**
Likvida medel vid årets slut	**2 955 827**	**2 843 355**

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.
För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5% ventilation har aktiverats i mars
Inventarier	15,0% tvättutrustning har aktiverats i mars

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.
Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 315 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 15 080 126 kr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.
Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

allabrf.se

Noter		2017	2016
Not 2	**Rörelseintäkter**		
	Årsavgifter	4 305 600	4 305 600
	Hyror (inkl bortfall)	171 641	169 134
	Övriga intäkter	102 947	96 805
		4 580 188	4 571 539
	Avgiftsbortfall	0	-1
	Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
	Rabatter/Avdrag	0	-3
		4 536 184	**4 527 531**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	34 151	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	12 403
		34 151	**12 403**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	545 870	547 973
	Löpande underhåll	119 715	62 502
	Taxebundna kostnader:		
	El	138 994	140 119
	Uppvärmning	812 501	792 166
	Vatten	318 563	328 233
	Sophämtning	112 058	102 352
	Fastighetsavgift/skatt	67 022	67 020
	Förvaltningskostnader	174 646	175 831
	Övriga driftskostnader	101 836	93 605
		2 391 205	**2 309 801**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	96 375	188 400
	Utfört underhåll mark	0	25 625
		96 375	**214 025**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 000	999
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 666	3 688
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	996	330
	Extern revision	9 025	8 788
	Ovriga externa kostnader	40 423	36 275
		58 110	**50 080**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	21 000	19 750
	Mötesarvode	7 000	6 650
	Utbildning förtroendevalda	0	3 400
	Arvode internrevisor	2 500	2 500
		30 500	**32 300**
	Övriga anställda		
	Vicevärdsarvode	48 000	48 000
	Löner och ersättningar	325	650
		48 325	**48 650**
	Sociala kostnader	17 948	15 938
	Summa personalkostnader	**96 773**	**96 888**

allabrf.se

Noter		2017	2016
	Föreningen har 1 anställd på deltid		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	516 892	491 603
	Avskrivningar inventarier	12 451	0
		529 343	**491 603**
Not 9	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	1 961	4 307
	Ränteintäkter skattekonto	0	130
		1 961	**4 437**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	401 852	533 870
		401 852	**533 870**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 888 985	32 912 936
	Årets investeringar	83 750	976 049
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 972 735	33 888 985
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-11 181 840	-10 690 237
	Årets avskrivningar	-516 892	-491 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 698 732	-11 181 840
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 434	178 434
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	178 434	178 434
	Bokfört värde	**22 452 437**	**22 885 579**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	19 035 000	19 035 000
	Mark	3 196 000	3 196 000
	Taxeringsvärde totalt	**22 231 000**	**22 231 000**
Not 12	**Inventarier**		
	Årets investeringar	224 114	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 114	0
	Årets avskrivningar	-12 451	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 451	0
	Bokfört värde	**211 663**	**0**
Not 13	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	21 564	630
	Skattefordringar	21 765	14 387
	Övriga fordringar	0	23 234
		43 329	**38 251**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	66 161	61 324
	Förutbetald kabel-TV	9 693	9 686
	Upplupna ränteintäkter	25	63
		75 879	**71 073**
Not 16	**Kortfristiga placeringar**		
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	**1 000 000**
Not 17	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	1 000	1 000
	Bank	5 012	5 012
		6 012	**6 012**

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 470	0	2 783 773	-263 272	848 105
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				848 105	-848 105
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			290 000	-290 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-96 375	96 375	
Årets resultat					998 638
Belopp vid årets slut	**24 470**	**0**	**2 977 398**	**391 208**	**998 638**

PH

allabrf.se

Noter				**2017-12-31**	**2016-12-31**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	17-25259-856034	1,48%	2021-06-01	3 034 234	3 584 234
Stadshypotek	753884	1,69%	2019-09-01	4 562 500	4 562 500
Stadshypotek	694933	2,29%	2018-09-01	5 675 000	5 775 000
Stadshypotek	807180	1,54%	2020-06-30	6 900 000	7 300 000
				20 171 734	21 221 734
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 100 000	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**19 071 734**	**20 221 734**
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren	5 500 000			

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	11 841
	0	**11 841**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen värme	97 106	91 767
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	9 270
Förutbetalda hyror och avgifter	336 332	370 230
Upplupna räntekostnader	32 718	49 331
Upplupet revisionsarvode	8 807	8 807
	474 962	**529 404**

Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar	40 576 000	40 576 000
Ställda fastighetsinteckningar	28 983 000	28 983 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 24 Väsentliga händelser efter årets slut

Förändring av årsavgifter årets 0 % (fg års 0 %)

Ludvika den 5/3 2018

Elionora Andersson

Evert Braatz

Göran Hybinette

Helena Bååth

Micael Gustavsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 13/3 2018

Lilian Jakobsson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Ludvika, org.nr. 783800-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen 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 och kassaflöde 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 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. Den 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, 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 Björnen 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.

Ludvika den 13 3 2018

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lilian Jakobsson

Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.