allabrf.se



HSB Bostadsrättsförening
Främby Gård i Falun

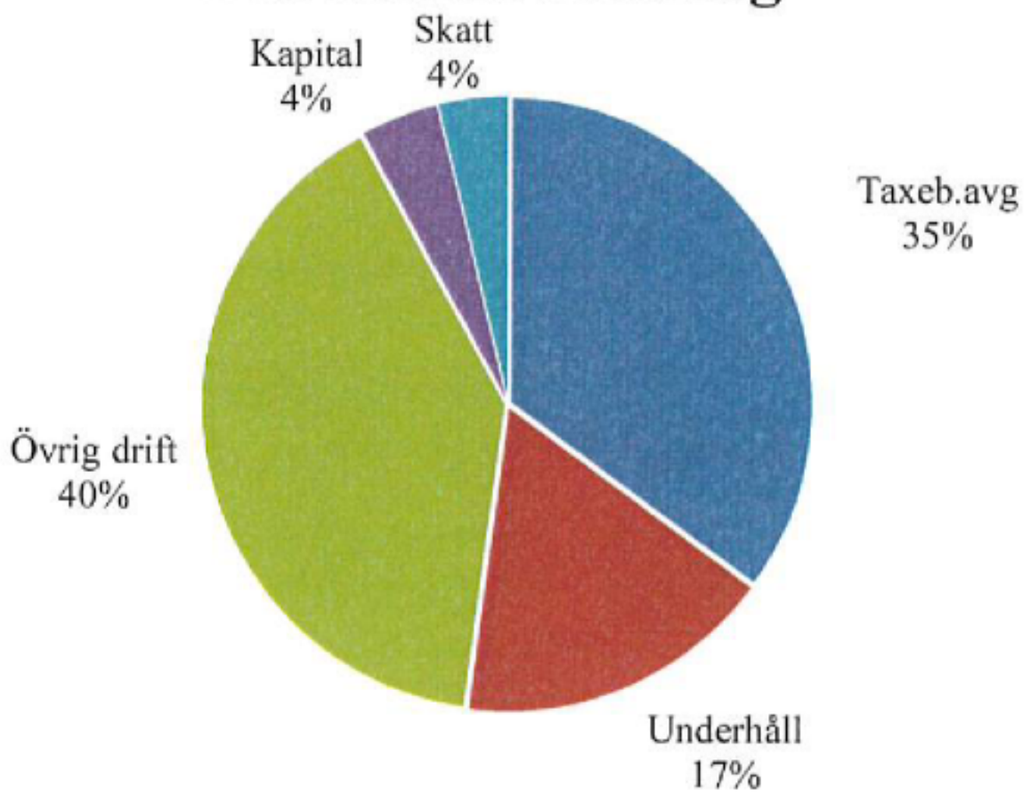
Org.nr. 716412-7230

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

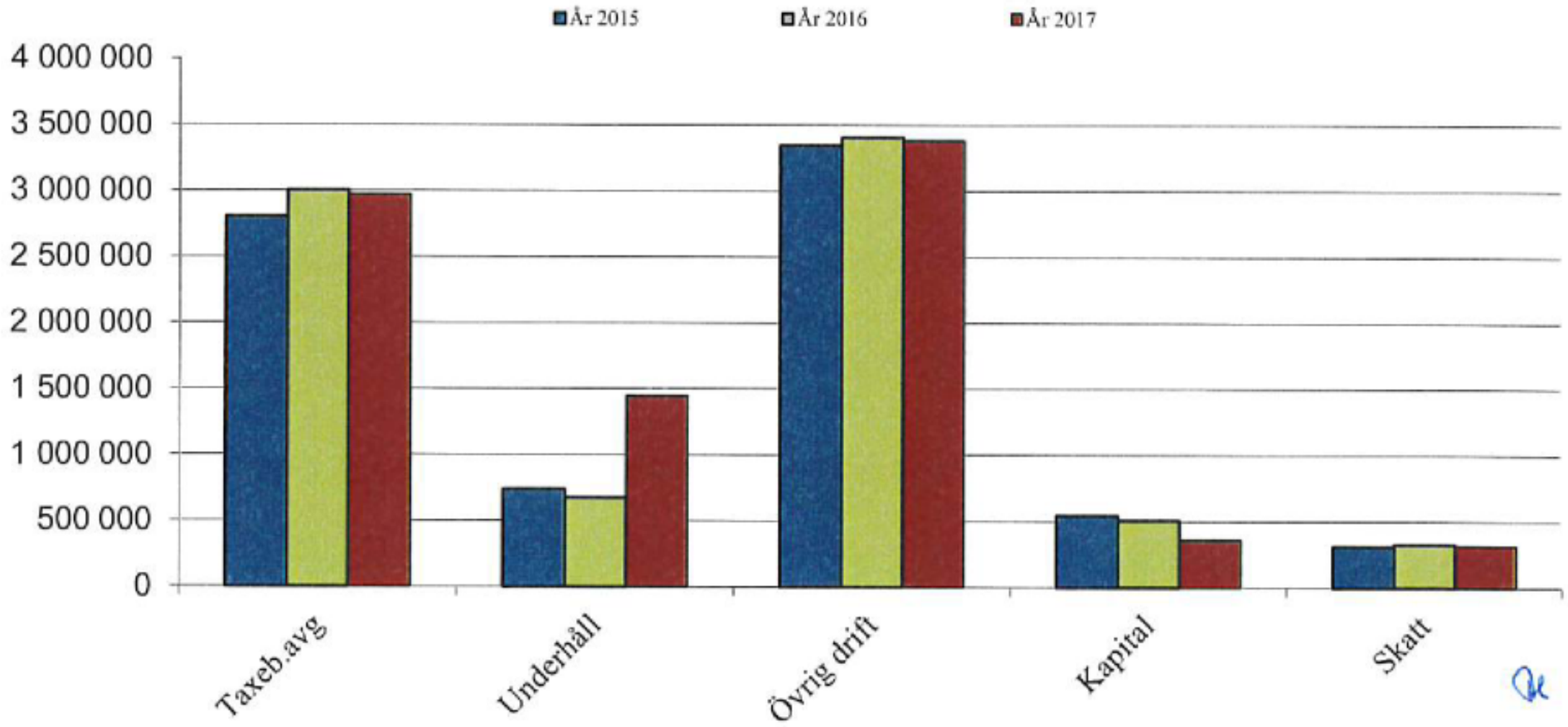
2017-01-01 – 2017-12-31

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Främby 1:11. På fastigheten har under åren 1978-79 uppförts 32 hus med adress Torkils väg 3-46, 48 och innehåller 184 lägenheter med bostadsrätter samt 87 bilplatser (varav 5 husvagnsplatser), 136 garage och 120 extra förråd. Dessutom finns13 gästparkeringar, 2 p-platser för funktionshindrade och 2 bilvårdsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
2 rum och kök	64	4 899
3 rum och kök	92	8 591
4 rum och kök	26	2 589
5 rum och kök	2	277
Bostäder	184	16 356

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är sedan 2014-04-01 Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och fr.o.m. 2008-12-01 finns en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Från 2016 finns en kollektiv olycksfallsförsäkring för alla föreningens medlemmar (giltig utanför den egna bostaden och inom föreningens område)

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Dalarna.
Lokalvård har ombesörjts av vaktmästare och Homemaid AB.
Vicevärdar har varit Christer Kling.
Bevakningsuppdrag av ytor vid garage och p-platser sköts av Securitas.

Den stadgeenliga besiktningen har utförts den 11 maj 2017.
Underhållsplanen uppdateras löpande varje år.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 568 kr/m². I avgiften ingår vatten och uppvärmning och kollektivt bostadsrättstillägg samt en olycksfallsförsäkring via Dalarnas Försäkringsbolag.

Digital Tv, bredband 100/100 och grundavgift för fast telefoni från Telia har tidigare tillkommit med 120 kr/månad för alla medlemmar. Styrelsen har dock beslutat att från och med 2016-01-01 tills vidare ta bort denna avgift på grund av föreningens stabila ekonomi där bland annat det låga ränteläget påverkar kostnadsbilden positivt.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 252 (244). HSB Dalarna är medlem i föreningen.
Under året har 17 (18) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls i Främbyskolan den 9 maj. Vid stämman deltog 56 (55) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maud Nordström	Ordförande, Au & SBA
Stefan Gehrke	Vice Ordförande och Au
Pär Bäckmans	Ledamot
Lena Mogren	Ledamot, inriktning på utemiljö
Joakim Lundberg	Ledamot, it-frågor & SBA
Katja Wingqvist	Ledamot, studieansvarig
Torbjörn Arleroth	Ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maud Nordström, Stefan Gehrke samt Joakim Lundberg. Styrelsen har under året hållit 19 (14) sammanträden och arbetsutskottet har haft 12 (24) möten samt möte med Riksbyggen 2 st.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maud Nordström, Stefan Gehrke, Lena Mogren samt Katja Wingqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kjell Röngård med Olle Eriksson och Anders Snabb som suppleanter, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Meta Nordlöf, Lars Nord och Gudrun Johansson med Lars Nord som sammankallande.

Studieansvarig

Studieorganisatör har varit Katja Wingqvist

Medlemsaktiviteter

Vårstädardag 14 maj.
Konsert med Popnix 17 juni.
Höststädardag 16 september.
Gymnastik och promenad i grupp samt gjuta i betong 2 ggr.

Medlemsinformation

Medlemmarna har fått information genom 8 (8)st Främby Nytt och via föreningens hemsida, https://www.hsb.se/dalarna/brf/Framby_gard/. E-postadress till styrelsen är styrelsen.frambygard@telia.com

Styrelseutbildning

Styrelsens arbete, Per Bäckmans och juridik, Joakim Lundberg.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Maud Nordström.

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

- Nytt tak på garage/förrådslängan bakom 9:an.
- 11 nya p-platser men el varav 2 st för större fordon
- Asfaltering av hela parkerings området som innefattar ladd stationer för 4 elbilar, 11 p-platser med motorvärmare samt 9 gästparkeringar.
- Ny yta skapad för grusficka samt plats för container (trädgårdsfall). En p-plats närmast denna nya yta var tvungen att tas bort.
- Byte av cirkulationspump i UC Garaget.
- Statuskontroll av samtliga lägenheter via HSB Dalarna.
- Inköp av nya behållare för grus som ska finnas tillgängliga inom området under vintern.
- Inköp av fuktvarnare från Dalarnas försäkringsbolag för montering i alla lägenheters kök.
- Rensning av hängrännor via Takab AB.
- Installation av ny ljudisolerande gummimatta i gymmet.
- Slutförd rengöring av alla lägenheters ventilationskanaler.
- Montering av nya säkerhetsklassade paketpostlådor inkl markarbeten och asfaltering.
- Serviceavtal med Hedmans Maskinservice gällande tvättstugorna.
- Den frivilliga fixargruppen har bidragit med trädfällning och diverse markarbeten.

Planerat underhåll 2018

- Spolning av alla föreningens avloppstammar.
- Markarbeten bakom 13-17.
- Översyn av värmesystemet.
- Montering av fuktvarnare under samtliga lägenheters diskbänkar.
- Ny ytterbelysning vid samtliga medlemmars entréer.
- Träd, borttagning och nyplantering.
- Översyn av växtligheten inom området.

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)
När det gäller information om det underhåll som utförts tidigare år hänvisas till föreningens hemsida www.frambygard.com.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning, tkr	10 273	10 177	10 403	10 393	10 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 304	1 565	1 934	927	2 448
Avgiftsnivå kr/kvm	568	568	568	568	568
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	374	390	323	272	257
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 233	1 359	1 423	1 459	1 519
Soliditet %	48	43	40	37	35
Likviditet i %	126	133	334	322	209
Genomsnittlig skuldränta i %	1,57	2,22	2,27	2,88	3.2

allabrf.se

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 270 600	142 800	6 553 099	7 473 612	1 564 704
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 564 704	-1 564 704
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			1 799 000	-1 799 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 446 551	1 446 551	
Årets resultat					3 303 987
Belopp vid årets slut	**3 270 600**	**142 800**	**6 905 548**	**8 685 867**	**3 303 987**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 038 316
Årets resultat	3 303 987
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-1 799 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	1 446 551
Summa till stämmans förfogande	**11 989 853**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**11 989 853**

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	10 272 989	10 177 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 189 199	38 009
Summa rörelseinäkter		12 462 188	10 215 186
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-5 509 518	-5 522 641
Planerat underhåll	Not 5	-1 446 551	-674 602
Övriga externa kostnader	Not 6	-917 430	-906 819
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-244 852	-302 588
Avskrivningar	Not 8	-933 494	-951 776
Summa rörelsekostnader		-9 051 845	-8 358 425
Rörelseresultat		**3 410 344**	**1 856 761**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	252 273	214 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-358 630	-506 704
Summa finansiella poster		-106 357	-292 057
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**3 303 987**	**1 564 704**
Inkomstskatt	Not 11	0	0
Årets resultat		**3 303 987**	**1 564 704**

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond		
Årets resultat	*3 303 987*	*1 564 704*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	*-1 799 000*	*-1 799 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*1 446 551*	*674 602*
Årets överskott	***2 951 538***	***440 306***

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	29 006 348	30 026 858
Inventarier	Not 13	407 496	456 336
		29 413 844	30 483 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 14	15 145 500	10 645 500
		15 145 500	10 645 500
Summa anläggningstillgångar		**44 559 344**	**41 128 694**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 581 608	1 182 346
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 153	3 279
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	33 395	36 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	566 187	319 334
		2 189 343	1 541 903
Kortfristiga placeringar	Not 17	0	1 100 000
Kassa och bank	Not 18	9 645	8 132
		9 645	8 132
Summa omsättningstillgångar		**2 198 987**	**2 650 035**
Summa tillgångar		**46 758 331**	**43 778 729**

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 413 400	3 413 400
Yttre underhållsfond		6 905 548	6 553 099
		10 318 948	9 966 499
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		8 685 867	7 473 612
Årets resultat		3 303 987	1 564 704
		11 989 853	9 038 316
Summa eget kapital		**22 308 801**	**19 004 815**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	22 705 285	22 783 209
		22 705 285	22 783 209
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		77 924	77 924
Leverantörsskulder		482 654	715 844
Aktuella skatteskulder		33 420	35 383
Fond för inre underhåll		266 566	289 290
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	750	1 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	882 932	871 008
		1 744 245	1 990 706
Summa skulder		**24 449 530**	**24 773 915**
Summa eget kapital och skulder		**46 758 331**	**43 778 729**

allabrf.se

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	3 410 344	1 856 761
Avskrivningar	933 494	951 776
Utrangeringar	135 856	0
Erhållen ränta	252 273	214 647
Erlagd ränta	-358 630	-506 704
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**4 373 337**	**2 516 480**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-248 177	44 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-246 460	131 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	**3 878 699**	**2 692 211**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-230 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-4 500 000	-4 900 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-4 500 000**	**-5 130 000**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-77 924	-1 077 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-77 924**	**-1 077 924**
Årets kassaflöde	**-699 225**	**-3 515 713**
Likvida medel vid årets början	**2 290 477**	**5 806 190**
Likvida medel vid årets slut	**1 591 252**	**2 290 477**

allabrf.se

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	1,8%
Inventarier	3,7%

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 40 508 387 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	7 237 836	7 242 678
	Hyror (inkl bortfall)	879 159	875 183
	Övriga intäkter	2 198 318	2 101 640
		10 315 313	10 219 501
	Avgiftsbortfall	-42 324	-42 324
		10 272 989	**10 177 177**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	58 529	38 009
	Försäljning av mark	2 130 670	0
		2 189 199	**38 009**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	1 241 387	1 127 831
	Löpande underhåll	467 105	568 688
	Taxebundna kostnader:		
	El	300 856	303 905
	Uppvärmning	1 740 686	1 698 659
	Vatten	634 897	687 774
	Sophämtning	294 275	311 346
	Fastighetsavgift/skatt	317 837	325 640
	Förvaltningskostnader	270 163	264 147
	Övriga driftskostnader	242 311	234 651
		5 509 518	**5 522 641**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	140 126
	Utfört underhåll installationer	0	153 063
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 446 551	381 413
		1 446 551	**674 602**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	757 996	746 523
	Kontorsmaterial, tele, porto	24 306	34 696
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	2 839	631
	Extern revision	13 950	13 575
	Övriga externa kostnader	118 338	111 393
		917 430	**906 819**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	134 400	91 924
	Mötesarvode	0	59 963
	Övriga ersättningar	22 160	49 587
	Utbildning förtroendevalda	4 400	5 800
	Arvode internrevisor	5 500	4 873
		166 460	**212 147**
	Övriga anställda		
	Vicevärdsarvode	30 000	34 500
	Löner och ersättningar	0	453
		30 000	**34 953**
	Sociala kostnader	48 392	55 488
	Summa personalkostnader	**244 852**	**302 588**

Föreningen har inga anställda QM

allabrf.se

Noter		2017	2016
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	884 654	924 019
	Avskrivningar inventarier	48 840	27 757
		933 494	**951 776**
Not 9	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	252 259	214 472
	Ränteintäkter skattekonto	14	175
		252 273	**214 647**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	358 630	506 704
		358 630	**506 704**
Not 11	**Statlig inkomstskatt**		
	Beskattningsbara intäkter, beskriv vad	2 130 670	0
	Outnyttjat underskott från tidigare år	-42 637 057	-42 637 057
	Underlag för statlig inkomstskatt	**-40 508 387**	**-42 637 057**
	Statlig inkomstskatt 22,0%	0	0

allabrf.se

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 12	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 665 396	48 665 396
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 665 396	48 665 396
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-19 799 947	-18 875 928
	Årets avskrivningar	-884 654	-924 019
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 684 601	-19 799 947
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 161 409	1 161 409
	Försäljning mark	-135 856	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 025 553	1 161 409
	Bokfört värde	**29 006 348**	**30 026 858**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	67 798 000	67 798 000
	Mark	21 621 000	21 621 000
	Taxeringsvärde totalt	**89 419 000**	**89 419 000**
Not 13	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 329 100	1 099 100
	Årets investeringar	0	230 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 329 100	1 329 100
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-872 764	-845 007
	Årets avskrivningar	-48 840	-27 757
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-921 604	-872 764
	Bokfört värde	**407 496**	**456 336**
Not 14	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
	Kapitalplacering i HSB Dalarna	15 000 000	10 500 000
	Bostadsrätt	145 000	145 000
		15 145 500	**10 645 500**
Not 15	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	26 495	31 713
	Övriga fordringar	6 900	5 232
		33 395	**36 945**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	47 357	41 186
	Förutbetald bevakning	4 755	4 418
	Förutbetald kabel-TV	60 320	60 300
	Upplupna ränteintäkter	452 375	202 849
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 380	10 581
		566 187	**319 334**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	0	1 100 000
		0	**1 100 000**
Not 18	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	1 639	849
	Bank	8 006	7 283
		9 645	**8 132**

QH

allabrf.se

Noter

		2017-12-31	2016-12-31

Not 19 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 270 600	142 800	6 553 099	7 473 612	1 564 704
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 564 704	-1 564 704
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			1 799 000	-1 799 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 446 551	1 446 551	
Årets resultat					3 303 987
Belopp vid årets slut	**3 270 600**	**142 800**	**6 905 548**	**8 685 867**	**3 303 987**

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	1,30%	2021-12-01	8 880 000	8 880 000
Stadshypotek	1,78%	2019-03-01	7 023 209	7 101 133
Stadshypotek	0,98%	2020-12-01	6 880 000	6 880 000
			22 783 209	22 861 133
Kortfristig del av långfristig skuld			77 924	77 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**22 705 285**	**22 783 209**
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		389 620		

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	750	1 256
	750	**1 256**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arbetsgivaravgifter	785	1 315
Förutbetalda hyror och avgifter	805 824	817 713
Upplupna räntekostnader	25 145	26 567
Upplupet revisionsarvode	13 609	13 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 568	11 804
	882 932	**871 008**

Not 23 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar	45 146 900	45 146 900
Ställda fastighetsinteckningar	45 146 900	45 146 900

Not 24 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Främby Gård i Falun
Org.nr. 716412-7230

Falun den 23/3 2018

Maud Nordström

Katja Wingqvist

Lena Mogren

Joakim Lundberg

Pär Bäckmans

Stefan Gehrke

Thorbjörn Arleroth

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/4 2018

Kjell Röngård
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Främby i Falun, org.nr. 716412-7230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Främby 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 Främby 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.

Falun den 17/4 2018

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kjell Röngård
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 balansräkningen 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 resultatdispositionen 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 resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.