allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastigheter i Arvika, Greven 5 och Skepparen 4, som stod färdigställd år 1986. Fastigheten består av 37 bostäder på totalt 2233 m^2 i 2 trappuppgångar på Fabriksgatan 11 och Nygatan 12 samt 3 lokaler. Föreningen har även 24 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års långa normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Vårli, med Susanne Molander som suppleant.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Stefan Vårli	ordförande	i tur att avgå
Susanne Molander	vice ordförande	
Jens-Ove Nielsen	sekreterare	i tur att avgå
Sebastian Andersson	vice sekreterare	
Björn Hilmersson	ledamot	
Sven-Åke Magnusson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stefan Vårli, Susanne Molander, Sebastian Andersson och Jens-Ove Nielsen, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Cecilia Drott Norlén och Inger Wennerström.

Revisorer: Föreningen har inte haft någon föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Sven-Åke Magnusson varit tom 160401 därefter Lloyd Alfredsson genom HSB Värmland.

allabrf.se

Försäkring : Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland, Samhall	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige, Arvika Fjärrvärme	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Protector	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd	År
Nytt tak på södra delen av fastigheten	2012
Nytt låssystem	2012
Nya cirkulationspumpar	2013
Ny energibesparande belysning i samtliga allmänutrymmen	2013
Nya lägenhetsdörrar på innergården	2013
Ny beläggning på innergården	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-10-18.

Reparationer: Reparationer i lägenhetsförråd med anledning av inbrott.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
OVK avslutad och godkänd ca 80 000 kr
Nytt passersysstem ca 100 000 kr

Investering: Ny ventilation i Friskolans matsal ca 400 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2016-10-26.
Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2026 till en kostnad av 8,9 milj kr i 2016 års penningvärde.

Årsavgifter : Årsavgiften för bostäder uppgick under verksamhetsåret i genomsnitt till 795 kr/m2 en höjning med 3 % jämfört med föregående år. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. I månadsavgiften ingår kostnader för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 241 840 kr. Under året har föreningen amorterat 90 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika
Org nr 716411-2703

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45 st varav röstberättigade medlemmar 40 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 312	2 265	2 168	2 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	325	-1 000	116	127
Soliditet, %	25%	23%	29%	28%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	795	772	750	750
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 490	2 521	2 552	2 583
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	520	411	430	412

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 971 000	330 000	1 096 047	-999 894
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-999 894	999 894
Avsättning framtida underhåll enligt plan		350 000	-350 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-168 211	168 211	
Årets resultat				325 081
Belopp vid årets utgång	1 971 000	511 789	-85 635	325 081

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Balanserat resultat	96 154
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	168 211
Avsättning till underhållsfonden*	-350 000
Årets resultat	325 081
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	**239 446**

Styrelsen förselår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

*) Avsättning till underhållsfonden uppgår enligt underhållsplanen till 350 000 kr.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 312 413	2 264 978
Övriga rörelseintäkter	2	0	5 000
Summa rörelseintäkter		***2 312 413***	***2 269 978***
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 463 366	-2 713 895
Övriga externa kostnader		-45 488	-60 124
Personalkostnader och arvoden	4	-48 624	-63 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-245 305	-224 680
Summa rörelsekostnader		***-1 802 783***	***-3 062 302***
Rörelseresultat		**509 630**	**-792 324**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	188	187
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-184 737	-207 757
Summa finansiella poster		***-184 549***	***-207 570***
Resultat efter finansiella poster		**325 081**	**-999 894**
Årets resultat		**325 081**	**-999 894**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 417 902	10 250 707
Summa materiella anläggningstillgångar		***10 417 902***	***10 250 707***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		***500***	***500***
Summa anläggningstillgångar		**10 418 402**	**10 251 207**
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 570	19 367
Övriga fordringar	9	10 529	25 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 138	11 432
Summa kortfristiga fordringar		***50 237***	***56 282***
Kassa och bank	11	364 864	322 542
Summa omsättningstillgångar		**415 101**	**378 824**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 833 503**	**10 630 031**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll		511 789	330 000
Summa bundet eget kapital		***2 482 789***	***2 301 000***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-85 635	1 096 047
Årets resultat		325 081	-999 894
Summa fritt eget kapital		***239 446***	***96 154***
Summa eget kapital		**2 722 235**	**2 397 154**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 151 840	7 241 840
Summa långfristiga skulder		***7 151 840***	***7 241 840***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	90 000	90 000
Leverantörsskulder		109 561	154 265
Övriga skulder	13	579 173	591 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 695	155 292
Summa kortfristiga skulder		***959 429***	***991 038***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 833 503**	**10 630 031**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det nämast föregående räkenskapsåret.

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod på 70 år.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,1
Tillkommande utgifter	5-10

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 161 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 775 724	1 724 016
Årsavgifter lokaler	1 059 072	1 028 232
Hyror	36 240	36 240
Överlåtelse- och pantavgifter	16 176	15 357
Brutto	***2 887 212***	***2 803 845***
Avsättning till fond för inre underhåll	-56 102	-56 102
Avgiftsbortfall lokaler	-357 063	-321 237
Hyresbortfall övrigt	-161 634	-161 528
Summa nettoomsättning	**2 312 413**	**2 264 978**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga intäkter	0	5 000
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**5 000**

3 Drift- och underhållskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	-183 858	-188 393
Löpande underhåll/Reparationer	-104 082	-38 863
Underhåll enligt plan	-168 211	-1 581 572
Uppvärmning	-415 437	-385 697
El	-76 023	-76 515
Vatten	-99 524	-113 192
Sophämtning	-46 986	-43 941
Övriga avgifter	-35 168	-34 384
Förvaltningskostnader	-152 242	-141 303
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-84 540	-69 398
Försäkringspremier	-21 191	-20 376
Övrigt	-76 105	-20 263
Summa drift- och underhållskostnader	**-1 463 366**	**-2 713 895**

4 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Löner för anställda och vicevärd	0	-9 830
Styrelsearvoden	-35 105	-39 080
Arvoden arbetskommittéer	-1 610	0
Övriga personalkostnader	0	-650
Sociala avgifter	-11 909	-14 042
Summa personalkostnader och arvoden	**-48 624**	**-63 602**

Föreningen har ingen anställd personal

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	188	187
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**188**	**187**

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	-184 197	-207 205
Övriga finansiella kostnader	-540	-552
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-184 737**	**-207 757**

7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Greven 5 och Skepparen 4 i Arvika.		
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	**18 668 163**	**18 668 163**
Årets investeringar	412 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	***19 080 663***	***18 668 163***
Ingående ackumulerade avskrivningar	**7 669 726**	**7 460 190**
Årets avskrivningar	230 161	209 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	***7 899 887***	***7 669 726***

Ingående ackumulerade nedskrivningar	2 799 000	2 799 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	*2 799 000*	*2 799 000*
Anskaffningsvärde mark	1 997 000	1 997 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 378 776	10 196 437

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.-värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	18 553 000	7 635 177	198 020	1986-2056	10 719 803
Nedskrivning byggnad		2 799 000			-2 799 000
Trapphusbelysning	115 163	34 548	11 516	2014-2024	69 099
Fläktsystem	412 500	0	20 625	2016-2036	391 875
Byggnader	**19 080 663**	**10 468 725**	**230 161**		**8 381 777**

Mark		**1 997 000**
Markanläggning		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	151 444	151 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	*151 444*	*151 444*
Ingående ackumulerade avskrivningar	97 174	82 030
Årets avskrivningar	15 144	15 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	*112 318*	*97 174*
Utgående redovisat värde markanläggning	*39 126*	*54 270*
Summa byggnader och mark	10 417 902	10 250 707

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 057 000 kr (15 799 000). Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	9 800 000	2 490 000	12 290 000
Lokaler	4 092 000	675 000	4 767 000
	13 892 000	3 165 000	17 057 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	5 220	20 362
Skattekonto	5 309	5 121
Summa övriga fordringar	**10 529**	**25 483**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	23 310	0
Bevakning	0	2 640
Kabel-TV	8 828	8 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**32 138**	**11 432**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	1 254	1 254
Westra Wermlands Sparbank	363 610	321 288
Summa kassa och bank	**364 864**	**322 542**

12 Skulder till kreditinstitut

Långivare		Räntesats	Löptid			2016-12-31	2015-12-31
Westra Wermlands	Sparbank	3,20%	2013-05-31	-	2018-05-27	4 561 000	4 615 000
Westra Wermlands	Sparbank	1,39%	3-mån			1 944 840	1 964 840
Westra Wermlands	Sparbank	1,39%	3-mån			736 000	752 000
Summa skulder till kreditinstitut						***7 241 840***	***7 331 840***
Avgår kortfristig del						90 000	90 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut						**7 151 840**	**7 241 840**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 90 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6,8 mj kr.

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	**9 800 000**	**9 800 000**

Eventualförpliktelser	**inga**	Inga

13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Inre fond	568 162	579 565
Källskatt	11 011	11 916
Summa övriga skulder	**579 173**	**591 481**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 000	10 812
Upplupna räntekostnader	15 269	15 502
Sociala avgifter	10 868	11 113
Förskottsbetalda avgifter/hyror	143 558	109 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 719
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**180 695**	**155 292**

15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

	Beräknad att påbörjas år:	Kr
Stamrenovering	2026	8 900 000
Asfaltering p-plats	2017	120 000
Målning trapphus, byte av matta	2018	300 000
Avgiftshöjning	2017-01-01	1,5%

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel exkl stamrenovering.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

Arvika den 5 / 4 2017

Stefan Vårli

Susanne Molander

Jens-Ove Nielsen

Sebastian Andersson

Björn Hilmersson

Sven-Åke Magnusson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika org.nr 716411-2703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 11 / 4 2017

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.
OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

allabrf.se

EGNA ANTECKNINGAR