allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Guldsmeden i Borlänge



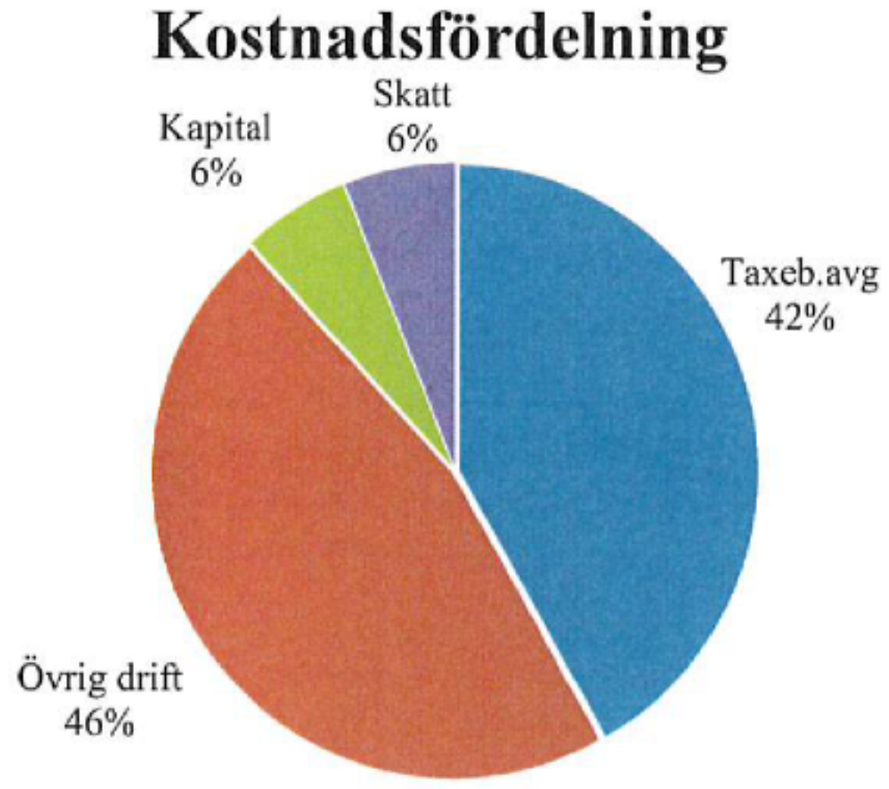
Org.nr. 782600-3266

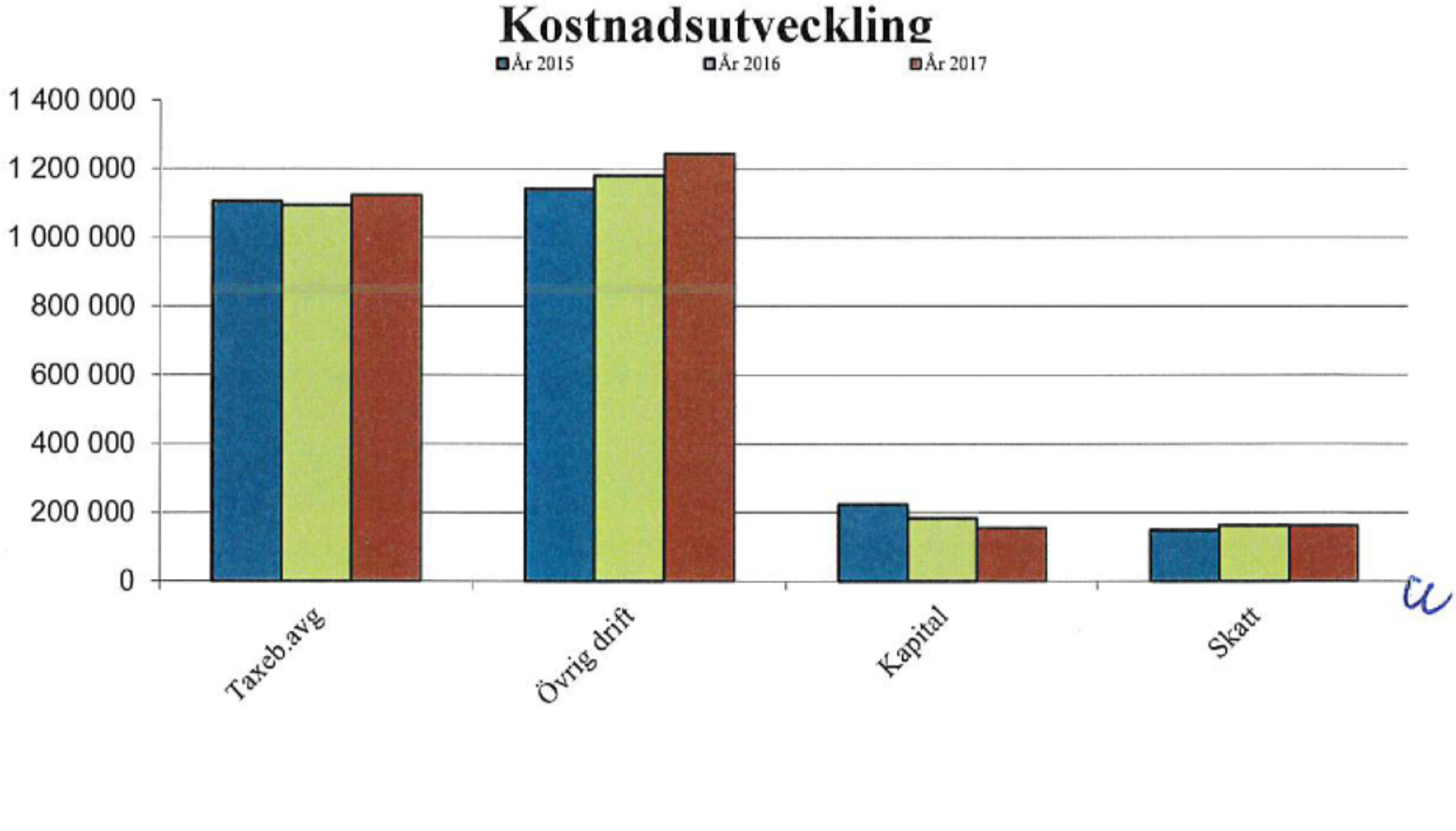
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag





allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Guldsmeden 27 och 23. På fastigheten har under 1970 uppförts 6 hus med adress Häradsvägen 28-38 och innehåller 117 lägenheter med bostadsrätter 8 lokaler med hyresrätt samt 44 bilplatser med motorvärmare och 71 garage.

	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	18	846,0
2 rum och kök	63	4 014,0
3 rum och kök	36	2 790,0
	117	7 650,0

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har genomförts under året.
För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2015 med 8 %.
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 380 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 21 (11) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 (136). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2017. I stämman deltog 25 (29) varav 24 (29) röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Emma Thelander	ordförande	2018
Birgitta Lagergren	Sekreterare	2019
Barbro Apelkvist	ledamot	2019
Gökhan Kizil	ledamot	2018
Eie Landquist	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Emma Thelander och Gökhan Kizil.

allabrf.se

Styrelsen har under året hållit 5 (7) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Emma Thelander, Birgitta Lagergren, Gökhan Kizil och Barbro Apelkvist, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Margaretha Karlsson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Till valberedning sitter Carl-Johan Goth (sammankallande).

Studie- och fritidsansvarig
Föreningen har ingen studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Dalarnas har varit Emma Thelander med Birgitta Lagergren som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2011	Nya motorvärmaruttag med timer monterat på alla garage och bilplatser. 15 entréytterdörrar samt soprumsdörrar utbytta. Samtliga dagvattenledningar rensade/spolade och tre brunnar utbytta. Inköp/försäljning av mindre mark samt påbörjan av ny parkering för 20 bilar.
2012	20 nya parkeringsplatser med motorvärmare
2013	Asfaltering av nya parkeringen Renovering av garage, montering fasadplåt samt urgrävning vid alla portar. Installation av fiberkabel till alla lägenheter.
2014	Stambyte och badrumsrenovering (påbörjades) Asfaltering av garageinfarten
2015	Avslutande stambyte och badrumsrenovering. Utökning av motorvärmarplatser, 10 st. Fått bullerfönster insatta i hus 38, 34, 30 (alla fönster ut mot riksväg). Bekostades av Trafikverket.
2016	Byte av stamventiler inklusive radiatorventilbyte samt Byte av samtliga luftvärmepumpar

Årets underhåll
Rengöring av ventilationssystem och ventilationsbesiktning (OVK)

Planerat underhåll
Inget större underhåll är planerat

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter, tkr	3899	3867	3 852	3 627	3 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	722	742	1 157	994	749
Avgiftsnivå kr/kvm	380	380	380	352	338
Yttre fond kr/kvm	1593	1534	1 497	1 458	1 426
Lån kr/kvm	845	1110	1 329	1370	211
Soliditet %	69	61	58	53	84
Likviditet i %	165	184	353	528	764
Genomsnittlig skuldränta i %	1,80	1,95	1,97	0,79	3,24

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 900	136 100	13 039 674	3 821 079	742 064
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				742 064	-742 064
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			500 000	-500 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					722 047
Belopp vid årets slut	**392 900**	**136 100**	**13 539 674**	**4 063 143**	**722 047**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 563 143
Årets resultat	722 047
Reservering till yttre fond enligt fastställd budget	-500 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	**4 785 190**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**4 785 190**

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	3 899 454	3 867 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 620	0
Summa rörelseinäkter		3 946 074	3 867 085
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 424 477	-2 296 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 547	-87 777
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 828	-53 139
Avskrivningar	Not 7	-541 921	-515 059
Summa rörelsekostnader		-3 072 772	-2 952 489
Rörelseresultat		**873 302**	**914 596**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 582	11 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 837	-183 610
Summa finansiella poster		-151 255	-172 532
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**722 047**	**742 064**
Årets resultat		**722 047**	**742 064**

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond

Årets resultat	*722 047*	*742 064*
Avsättning till yttre fond enligt budget	*-500 000*	*-314 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*0*	*0*
Årets överskott	***222 047***	***428 064***

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 779 310	24 309 736
Inventarier	Not 11	28 885	35 129
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	956 515
		24 808 195	25 301 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**24 808 695**	**25 301 880**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 570 524	1 518 765
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 358	2 674
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	40 904	1 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	82 474	91 611
		1 700 260	1 614 677
Kortfristiga placeringar	Not 16	800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		**2 500 260**	**4 414 677**
Summa tillgångar		**27 308 955**	**29 716 557**

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		529 000	529 000
Yttre underhållsfond		13 539 674	13 039 674
		14 068 674	13 568 674
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 063 143	3 821 079
Årets resultat		722 047	742 064
		4 785 190	4 563 143
Summa eget kapital		**18 853 864**	**18 131 818**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 937 500	9 187 500
		6 937 500	9 187 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		294 477	1 210 490
Aktuella skatteskulder		10 967	10 967
Fond för inre underhåll		447 477	439 705
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	11 373	11 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	503 296	474 423
		1 517 590	2 397 240
Summa skulder		**8 455 090**	**11 584 740**
Summa eget kapital och skulder		**27 308 955**	**29 716 557**

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	873 302	914 596
Avskrivningar	541 921	515 059
Erhållen ränta	4 582	11 078
Erlagd ränta	-155 837	-183 610
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**1 263 968**	**1 257 123**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 824	-16 361
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-879 650	1 004 931
Kassaflöde från löpande verksamhet	**350 494**	**2 245 692**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-48 736	-956 515
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-32 700
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-48 736**	**-989 215**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 250 000	-1 772 575
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 250 000**	**-1 772 575**
Årets kassaflöde	**-1 948 242**	**-516 098**
Likvida medel vid årets början	**4 318 765**	**4 834 863**
Likvida medel vid årets slut	**2 370 524**	**4 318 765**

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%	Värmesystem aktiverat i april
Markanläggningar	3,3%	
Inventarier	11,9%	

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 882 563 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

Noter		2017	2016
Not 2	**Rörelseintäkter**		
	Årsavgifter	2 908 380	2 908 380
	Hyror (inkl bortfall)	247 116	246 018
	Övriga intäkter	803 958	772 687
		3 959 454	3 927 085
	Avsatt till inre fond	-60 000	-60 000
		3 899 454	**3 867 085**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	46 620	0
		46 620	**0**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	649 381	509 053
	Löpande underhåll	70 784	142 886
	Taxebundna kostnader:		
	El	111 753	113 342
	Uppvärmning	703 920	661 729
	Vatten	221 570	224 143
	Sophämtning	86 650	93 631
	Fastighetsavgift/skatt	162 250	162 250
	Förvaltningskostnader	291 416	285 212
	Övriga driftskostnader	126 754	104 269
		2 424 477	**2 296 514**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 088	17 873
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 313	3 938
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	483	3 967
	Extern revision	11 125	9 338
	Ovriga externa kostnader	37 538	52 661
		51 547	**87 777**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 000	23 050
	Mötesarvode	9 800	14 850
	Ovriga ersättningar	2 500	0
	Arvode internrevisor	3 000	3 000
		43 300	**40 900**
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	11 528	12 239
	Summa personalkostnader	**54 828**	**53 139**
	Föreningen har inga anställda		
Not 7	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	514 775	489 646
	Avskrivningar markanläggningar	20 902	20 902
	Avskrivningar inventarier	6 244	4 511
		541 921	**515 059**

Noter		2017	2016
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	4 582	10 986
	Ränteintäkter skattekonto	0	92
		4 582	**11 078**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	155 772	183 610
	Räntekostnader skattekonto	65	0
		155 837	**183 610**

allabrf.se

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 411 318	27 411 318
	Omklassificering från pågående nyanläggning, värmesystem	1 005 251	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 416 569	27 411 318
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-4 405 780	-3 916 134
	Årets avskrivningar	-514 775	-489 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 920 555	-4 405 780
	Ingående anskaffningsvärde mark	769 556	769 556
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	769 556	769 556
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	627 360	627 360
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	627 360	627 360
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-92 718	-71 816
	Årets avskrivningar	-20 902	-20 902
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 620	-92 718
	Bokfört värde	**24 779 310**	**24 309 736**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	38 563 000	38 563 000
	Mark	11 822 000	11 822 000
	Taxeringsvärde totalt	**50 385 000**	**50 385 000**
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	52 530	19 830
	Årets investeringar	0	32 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 530	52 530
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 401	-12 890
	Årets avskrivningar	-6 244	-4 511
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 645	-17 401
	Bokfört värde	**28 885**	**35 129**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	956 515	0
	Årets anskaffningar	48 736	956 515
	Omklassificering - värmesystem	-1 005 251	0
		0	**956 515**
Not 13	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	4 348	1 627
	Övriga kortfristiga fordringar	36 556	0
		40 904	**1 627**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	68 938	63 306
	Förutbetald bevakning	3 011	0
	Förutbetald kabel-TV	10 501	10 493
	Upplupna ränteintäkter	24	1 256
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 556
		82 474	**91 611**

allabrf.se

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

Not 16 Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering i HSB Dalarna	800 000	2 800 000
	800 000	**2 800 000**

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 900	136 100	13 039 674	3 821 079	742 064
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				742 064	-742 064
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			500 000	-500 000	
Årets resultat					722 047
Belopp vid årets slut	**392 900**	**136 100**	**13 539 674**	**4 063 143**	**722 047**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Länsförsäkringar Hyp 9029 63 027 26	2,03%	2019-09-30	4 593 750	4 718 750
Länsförsäkringar Hyp 9029 63 027 34	1,49%	2020-09-30	2 593 750	4 718 750
			7 187 500	9 437 500
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**6 937 500**	**9 187 500**
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		1 250 000		

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	11 373	11 655
	11 373	**11 655**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	10 757	10 757
Upplupen värme	94 368	84 368
Upplupet vatten	18 716	18 716
Upplupen renhållning	7 500	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 301	10 716
Förutbetalda hyror och avgifter	334 303	331 704
Upplupna räntekostnader	366	457
Upplupet revisionsarvode	13 361	12 361
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 625	5 344
	503 296	**474 423**

Not 21 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar	11 730 000	11 730 000
Ställda fastighetsinteckningar	11 730 000	11 730 000

Borlänge den 17/4 2018

Barbro Apelqvist
Barbro Apelqvist

Birgitta Lagergren
Birgitta Lagergren

Eie Landquist
Eie Landquist

Emma Thelander
Emma Thelander

Gökhan Kizil
Gökhan Kizil

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2018 05 08

Margaretha Karlsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Guldsmeden i Borlänge, org.nr. 782600-3266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Borlänge den 8 / 5 2018

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Margareta Karlsson
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.