allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Silbodals Prästgård 1:178, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 48 bostäder på totalt 3 312 m^2 fördelade på 12 bostadshus i två våningar med adress Pionvägen 13-23 och Västanåsvägen 20-30. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : Föreningen har HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003, typavvikelse kapitalavgäld, med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Ingen person utsågs på stämman till representant i HSB:s fullmäktige utan styrelsen fick i uppdrag att utse detta. Föreningen var representerad av Roy Johansson vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 4 maj 2017.

Styrelse: Styrelsens sammansättning efter stämma har varit:

Turid Bråten	ordförande	
Marita Pettersson	vice ordförande	i tur att avgå
Roy Johansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Värmland	
Jonas Löfgren	ledamot	
Viktor Bleckberg	ledamot	i tur att avgå
André Våler	suppleant	avgått

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Turid Bråten, Marita Pettersson, Viktor Bleckberg och Jonas Löfgren, två i förening.

Valberedning: Valberedningen består av Arne Karlsson och Pär-Åke Lindblom.

Revisorer: Revisorer har varit Niklas Danielsson med Pär-Åke Lindblom som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötare/vicevärd har varit Arne Karlsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector. Medlemmarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg som komplement till sin hemförsäkring.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	Elnät och elhandel
Årjängs kommun	Vatten och sophämtning
Telia	Digital-TV
Årjängs nät	Fiberanslutning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

Åtgärd	År
Målning av husen	2015/2016
Fiberanslutning	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2017-06-14.

Underhåll: Under året har endast mindre underhåll iform av fläktbyten, kretskort mm utförts.

Framtida underhåll: Inom 5 år behov av takrenovering, ca 3 Mkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast september 2017.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder har varit oförändrad under 2017 och uppgår i genomsnitt till 628 kr/m2. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2018. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 600 tkr. Under året har föreningen amorterat 201 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 49 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.

	2017	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning, tkr	2 038	2 034	1 974	1 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	638	-777	-473	72
Soliditet, %	27%	24%	29%	31%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	628	628	609	609
Låneskuld kr/kvm totalyta	3 804	3 865	3 558	3 465
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	228	650	524	207

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 325 004	2 551 801	1 060 350	-776 943
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-776 943	776 943
Avsättning framtida underhåll enligt plan		600 000	-600 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-64 857	64 857	
Årets resultat				638 213
Belopp vid årets utgång	1 325 004	3 086 944	-251 736	638 213

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Balanserat resultat	283 406
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	64 857
Avsättning till underhållsfonden*	-600 000
Årets resultat	638 213
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	**386 476**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden *	-100 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	**286 476**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan, exkl stammar.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 038 388	2 034 431
Summa rörelseintäkter		**2 038 388**	**2 034 431**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-597 385	-1 974 489
Övriga externa kostnader	Not 4	-147 099	-152 444
Personalkostnader och arvode	Not 5	-157 308	-177 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 785	-207 785
Summa rörelsekostnader		**-1 109 577**	**-2 512 679**
Rörelseresultat		**928 811**	**-478 248**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 614	-298 704
Summa finansiella poster		**-290 598**	**-298 695**
Resultat efter finansiella poster		**638 213**	**-776 943**
Resultat före skatt		**638 213**	**-776 943**
Årets resultat		**638 213**	**-776 943**

HSB BRF PRÄSTKRAGEN I ÅRJÄNG
Org nr 716451-0013

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 289 417	16 462 287
Inventarier och installationer	Not 8	190 110	225 025
Summa materiella anläggningstillgångar		16 479 527	16 687 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**16 480 027**	**16 687 812**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 705	50 173
Övriga fordringar	Not 10	2 576	1 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 493	41 336
Summa kortfristiga fordringar		59 774	93 278
Kassa och bank			
Kassa		2 250	4 011
Bank	Not 12	1 469 989	763 157
Summa kassa och bank		1 472 239	767 168
Summa omsättningstillgångar		**1 532 013**	**860 446**
Summa tillgångar		**18 012 040**	**17 548 258**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 325 004	1 325 004
Fond för yttre underhåll		3 086 944	2 551 801
Summa bundet eget kapital		4 411 948	3 876 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-251 737	1 060 350
Årets resultat		638 213	-776 943
Summa fritt eget kapital		386 476	283 406
Summa eget kapital		**4 798 424**	**4 160 212**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 399 200	12 600 460
Summa långfristiga skulder		12 399 200	12 600 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	201 260	201 260
Leverantörsskulder		90 574	40 619
Skatteskulder		4 382	3 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	298 847	317 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	219 353	224 565
Summa kortfristiga skulder		814 415	787 587
Summa skulder		**13 213 615**	**13 388 047**
Summa eget kapital och skulder		**18 012 040**	**17 548 258**

allabrf.se

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift -och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 91 år. Avskrivningsprocenten uppgår till 0,8%/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år. Installationer avskrivs med 10% av ankaffningsvärdet per år.

477 tkr av föreningens lån har villkorändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristig del.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 7 072 tkr (7 072 tkr).

allabrf.se

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 078 928	2 078 928
	Hyresintäkt övrigt	2 000	1 500
	Avsatt till inre fond	-57 299	-57 296
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 759	11 299
		2 038 388	**2 034 431**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-50 658	-80 405
	El	-50 363	-48 406
	Vatten	-228 494	-224 035
	Renhållning	-64 851	-78 337
	TV, fiber	-24 310	-32 730
	Snöröjning	-12 406	-11 179
	Försäkringar	-38 935	-38 171
	Fastighetsskatt	-37 335	-37 335
	Periodiskt underhåll	-64 857	-1 397 901
	Övriga driftskostnader	-25 176	-25 990
		-597 385	**-1 974 489**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 763	-8 675
	Förvaltningskostnader	-97 265	-92 157
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 704	-10 129
	Föreningsverksamhet	-1 695	0
	Kontorskostnader, porto mm	-646	-1 689
	Förbrukningsinventarier	-1 473	-9 244
	Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
	Stämma och styrelse	-2 153	-1 276
	Kundförluster m m	0	-5 874
		-147 099	**-152 444**

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda, endast fastighetsskötare/vicevärd.

Arvode till styrelsen	-48 989	-48 047
Löner för fastighetsskötsel, div arbeten	-1 650	-10 600
Vicevärdsarvode	-72 000	-84 000
Övriga arvoden	-2 270	-3 220
Övriga personalkostnader, telefon/bilersättning	-4 878	-4 620
Revisionsarvode	-1 496	-1 496
Sociala avgifter	-26 025	-25 978
	-157 308	**-177 961**

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-172 870	-172 870
	Installationer	-21 970	-21 970
	Maskiner och inventarier	-12 945	-12 945
		-207 785	**-207 785**

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 768 090	21 768 090
Ingående anskaffningsvärde mark	558 238	558 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 326 328**	**22 326 328**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 860 278	-2 687 408
Årets avskrivningar byggnader	-172 870	-172 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 033 148**	**-2 860 278**
Nedskrivning byggnader	-3 003 763	-3 003 763
Utgående bokfört värde	**16 289 417**	**16 462 287**
Bokförda värden byggnader	15 731 179	15 904 049
Bokförda värden mark	558 238	558 238

Fastighetsbeteckning
Silbodals Prästgård 1:178

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1988	10 600 000	1 845 000	12 445 000	12 445 000
		10 600 000	**1 845 000**	**12 445 000**	**12 445 000**

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	344 159	124 459
Årets investeringar	0	219 700
Utgående anskaffningsvärden	344 159	344 159
Ingående avskrivningar	-119 134	-84 219
Årets avskrivningar	-34 915	-34 915
Utgående avskrivningar	-154 049	-119 134
Utgående bokfört värde	**190 110**	**225 025**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	670	1 769
Ersättning faktura Glasmästeri	1 906	0
	2 576	**1 769**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	40 493	38 935
Förutbetald TV	0	2 401
	40 493	**41 336**

Not 12 Bank

Swedbank	1 469 989	763 157
	1 469 989	**763 157**

allabrf.se

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2018-07-30	1,97%	2018-07-30	477 500	10 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,84%	2019-12-01	5 104 156	106 336
Stadshypotek	2021-06-30	2,45%	2021-06-30	1 170 000	24 000
Stadshypotek	2020-09-30	2,26%	2020-09-30	3 029 376	31 556
Stadshypotek	2024-12-01	3,12%	2024-12-01	2 819 428	29 368
				12 600 460	**201 260**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**12 399 200**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	805 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 594 160

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	20 742 000	20 742 000
Summa ställda säkerheter	20 742 000	20 742 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 830	4 710
Medlemmars inre fond	297 017	312 714
	298 847	**317 424**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	21 226	23 311
Upplupna sociala avgifter	5 012	6 156
Upplupna räntekostnader	39 199	37 853
Upplupen revision (2016+2017)	17 438	8 675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 478	148 570
	219 353	**224 565**

5 / 4 2018

Turid Bråten

Marita Pettersson

Roy Johansson

Jonas Löfgren

Vicktor Bleckberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018 - 04 - 11

Niklas Danielsson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

u.)

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng org.nr 716451-0013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 styrelsen 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 en del av 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 att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 på 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 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 den auktoriserade revisorn 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 auktoriserade revisorns 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.

Årjäng den 11/4 2018

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Niklas Danielsson
Av föreningen vald revisor

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.