allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Skytten i Borlänge



Org.nr. 782600-1385

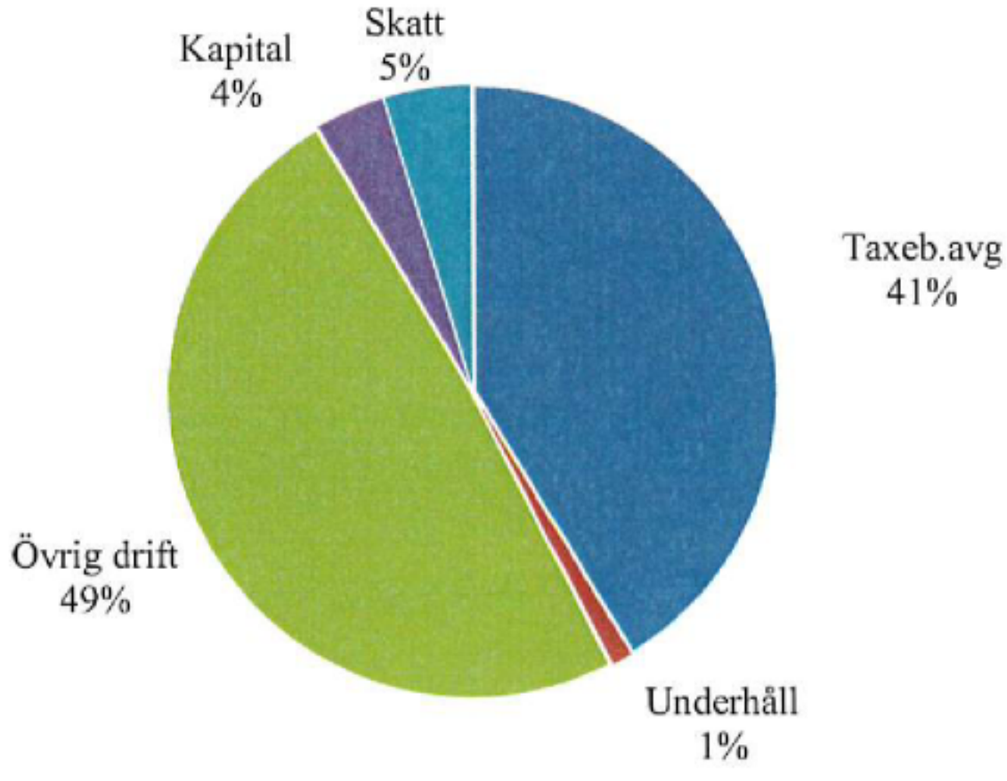
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

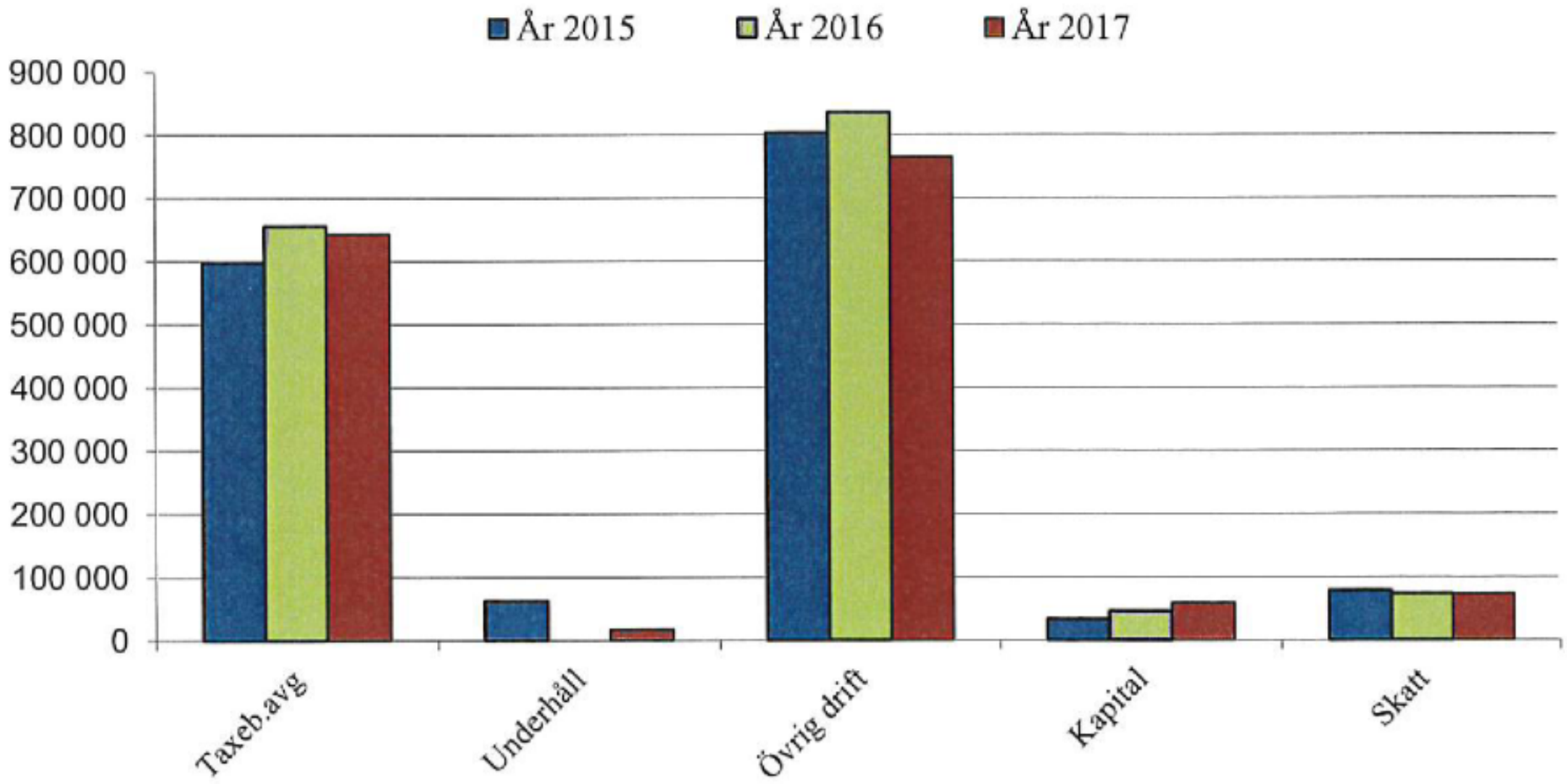
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skytten 1. På fastigheten har under 1952 uppförts två hus med adress Tångringsgatan 26 samt Hagavägen 16 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter samt 19 lokaler med hyresrätt, 22 bilplatser och 6 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	6	136,5
2 rum och kök	37	2 089,0
3 rum och kök	15	1 060,0
4 rum och kök	2	182,0
Bostäder totalt	60	3 467,5
Lokaler	19	968,0

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Komfast och lokalvården av J:son Städ och Puts.
Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen och hittade några brister.

Föreningen saknar uppdaterad underhållsplan.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2017 med 3 %.
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade avgifter för 2018.
Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 539 kr/m².

Medlemsantal
Under året har 5 (fg år 7) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 (fg år 67).
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. I stämman deltog10 (fg år 9) medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Marie Bjurling	ordförande	2019
Egron Kristiansson	vice ordförande/kontaktperson	2018
Mikael Eliasson	sekreterare	2018
Emanuel Lindström	ledamot	2019
Göran Uhlin	utsedd av HSB Dalarna	

Styrelsen har under året hållit 7 (fg år6) sammanträden.

allabrf.se

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Marie Bjurling, Egron Kristiansson, Emanuel Lindström och Mikael Eliasson, två i förening.

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

Valberedning
Valberedning har varit Lena Aspelin och Sofia Kuoppa-Söderström med Lena Aspelin som sammankallande.

Vicevärd
Vicevärd: Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig
Styrelsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Representant till HSB Dalarnas fullmäktige har varit Marie Bjurling med Mikael Eliasson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll
Takbyte

Planerat underhåll
Slutföra takbyte, målning.

Historik, underhåll

1996	Renovering av badrum avlopp varm-kallvattenledningar.
1999	Målning av trappuppgångar.
2000	Dränering och byten av dagvattenledningar runt Tångringsg
2001	Installation av bredband.
2002	Byte av ytterportar, garageportar, termostater, motorvärmare
2004	Nya säkerhetsdörrar lägenheter.
2005	Nya vinds och källardörrar.
2007	Utbyte av undercentral och kulvert mellan husen.
2013	Stamrenovering av kök och källare Byte värmeventiler och justering.
2014	Fönsterkarmar runt butikslokalerna på Hagavägen har skrapas och målas. Luckorna från skyddsrummen vid trottoar Hagavägen ska målas. Trappan ned till tatueringsstudion har lagats.
2015	Fönsterbyte, Torkaggregat avfuktare

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning, tkr	2 428	2 332	2 323	2 243	2 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	704	559	490	367	-2 144
Avgiftsnivå kr/kvm	539	524	524	504	503
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	297	255	210	180	178
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 108	688	716	287	304
Soliditet %	52	61	59	72	69
Likviditet i %	236	349	304	373	301
Genomsnittlig skuldränta i %	0,96	1,48	1,04	3,35	3,34

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 065	0	1 129 419	4 113 908	558 926
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				558 926	-558 926
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			207 000	-207 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-17 596	17 596	
Årets resultat					703 818
Belopp vid årets slut	**118 065**	**0**	**1 318 823**	**4 483 431**	**703 818**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 672 834
Årets resultat	703 818
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-207 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	17 596
Summa till stämmans förfogande	**5 187 249**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**5 187 249**

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	2 428 351	2 332 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 368	7 394
Summa rörelseinäkter		2 438 719	2 339 726
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 342 956	-1 427 114
Planerat underhåll	Not 5	-17 596	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-30 276	-40 045
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-107 887	-97 082
Avskrivningar	Not 8	-179 686	-176 687
Summa rörelsekostnader		-1 678 401	-1 740 928
Rörelseresultat		**760 318**	**598 798**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 186	5 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-58 686	-45 101
Summa finansiella poster		-56 500	-39 872
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**703 818**	**558 926**
Årets resultat		**703 818**	**558 926**
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		*703 818*	*558 926*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		*-207 000*	*-197 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		*17 596*	*0*
Årets överskott		***514 414***	***361 926***

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 612 947	6 792 633
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	3 047 069	11 424
		9 660 016	6 804 057
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 660 516**	**6 804 557**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		2 315 724	1 274 169
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 383	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	80 131	17 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	60 372	57 539
		2 462 609	1 349 552
Kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 17	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar		**2 972 609**	**2 859 552**
Summa tillgångar		**12 633 126**	**9 664 109**

QH

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		118 065	118 065
Yttre underhållsfond		1 318 823	1 129 419
		1 436 888	1 247 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 483 430	4 113 908
Årets resultat		703 818	558 926
		5 187 248	4 672 834
Summa eget kapital		**6 624 136**	**5 920 318**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 750 000	2 925 000
		4 750 000	2 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		165 000	125 000
Leverantörsskulder		573 712	177 659
Fond för inre underhåll		204 019	190 924
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	16 394	19 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	299 864	306 018
		1 258 989	818 791
Summa skulder		**6 008 989**	**3 743 791**
Summa eget kapital och skulder		**12 633 126**	**9 664 109**

allabrf.se

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	760 318	598 798
Avskrivningar	179 686	176 687
Erhållen ränta	2 186	5 229
Erlagd ränta	-58 686	-45 101
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**883 504**	**735 613**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 503	-9 492
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	440 199	81 738
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 252 200**	**807 860**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 035 645	-71 424
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-3 035 645**	**-71 424**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 825 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 825 000**	**-125 000**
Årets kassaflöde	**41 555**	**611 436**
Likvida medel vid årets början	**2 784 169**	**2 172 733**
Likvida medel vid årets slut	**2 825 724**	**2 784 169**

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	1,5%

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.

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	1 870 020	1 815 624
	Hyror (inkl bortfall)	528 710	522 871
	Övriga intäkter	45 618	9 833
		2 444 348	2 348 328
	Avsatt till inre fond	-15 996	-15 996
		2 428 352	**2 332 332**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	10 368	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	7 394
		10 368	**7 394**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	200 819	219 032
	Löpande underhåll	101 912	171 654
	Taxebundna kostnader:		
	El	27 726	25 043
	Uppvärmning	443 110	453 653
	Vatten	123 372	128 389
	Sophämtning	49 329	49 120
	Fastighetsavgift/skatt	73 160	73 159
	Förvaltningskostnader	222 014	210 105
	Övriga driftskostnader	101 514	96 958
		1 342 956	**1 427 114**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll installationer	17 596	0
		17 596	**0**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 211	1 078
	Kontorsmaterial, tele, porto	290	4 292
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	176	482
	Extern revision	8 264	7 997
	Övriga externa kostnader	19 335	26 197
		30 276	**40 045**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 800	44 300
	Mötesarvode	13 000	4 060
	Övriga ersättningar	24 350	22 708
	Utbildning förtroendevalda	0	3 175
	Arvode internrevisor	2 000	2 000
		84 150	**76 243**
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	23 737	20 839
	Summa personalkostnader	**107 887**	**97 082**

Föreningen har inga anställda

allabrf.se

Noter		2017	2016
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	179 686	176 687
		179 686	**176 687**
Not 9	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	2 186	5 116
	Ränteintäkter skattekonto	0	113
		2 186	**5 229**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	47 311	45 101
	Övriga finansiella kostnader	11 375	0
		58 686	**45 101**

allabrf.se

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 627 960	11 567 960
	Årets investeringar	0	60 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 627 960	11 627 960
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 001 077	-4 824 390
	Årets avskrivningar	-179 686	-176 687
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 180 763	-5 001 077
	Ingående anskaffningsvärde mark	165 750	165 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	165 750	165 750
	Bokfört värde	**6 612 947**	**6 792 633**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	15 548 000	15 548 000
	Mark	5 775 000	5 775 000
	Taxeringsvärde totalt	**21 323 000**	**21 323 000**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	11 424	0
	Årets anskaffningar	3 035 645	11 424
		3 047 069	**11 424**
Not 13	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	16 300	1 817
	Skattefordringar	16 017	16 017
	Mervärdesskatt	47 814	0
		80 131	**17 834**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	40 144	37 128
	Förutbetald bevakning	16 263	15 907
	Förutbetald kabel-TV	0	0
	Upplupna ränteintäkter	54	594
	Förutbetald eGain/värme	3 911	3 910
		60 372	**57 539**
Not 16	**Kortfristiga placeringar**		
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	500 000	1 500 000
		500 000	**1 500 000**
Not 17	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	10 000	10 000
		10 000	**10 000**

QH

allabrf.se

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

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 065	0	1 129 419	4 113 908	558 926
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				558 926	-558 926
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			207 000	-207 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-17 596	17 596	
Årets resultat					703 818
Belopp vid årets slut	**118 065**	**0**	**1 318 823**	**4 483 431**	**703 818**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	893063	1,19%	2020-12-30	1 050 000	1 125 000
Swedbank hypotek	2856365271	1,41%	2018-06-20	1 875 000	1 925 000
Stadshypotek	17-18948-885331	1,51%	2022-10-30	1 990 000	0
				4 915 000	3 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld				165 000	125 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**4 750 000**	**2 925 000**
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren			825 000		

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	16 394	13 275
Mervärdesskatt	0	5 915
	16 394	**19 190**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	3 100	2 617
Upplupen värme	61 600	57 639
Upplupet vatten	10 615	10 615
Upplupen renhållning	4 100	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 688	10 732
Förutbetalda hyror och avgifter	192 119	206 328
Upplupna räntekostnader	377	302
Upplupet revisionsarvode	12 014	10 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 251	7 771
	299 864	**306 018**

Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar	5 071 735	5 071 735
Ställda fastighetsinteckningar	5 071 735	5 071 735

Not 23 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Skytten i Borlänge
Org.nr. 782600-1385

Borlänge den 5/3 2018

Egron Kristiansson

Emanuel Lindström

Göran Uhlin

Marie Bjurling

Mikael Eliasson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/3 2018

Marie Tervo
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skytten i Borlänge, org.nr. 782600-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skytten 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 Skytten 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 12/3 2018

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Tervo
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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