

# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Göken i Värnamo



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo

Org. nr. 728000-0980

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2017-01-01—2017-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Göken 8, Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus med 34 ingångar med adresserna: Västermogatan 29-33 A-D och 35 A-F samt Dalstigen 10-16 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	18 st	3	rok	1 476 m <sup>2</sup>
		16 st	4	rok	1 406 m <sup>2</sup>
		34 st			2 882 m <sup>2</sup>
Totalt		34 st			2 882 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Nybeläggning av tak och tilläggsisolering (2007)
- Renovering av tvättstugan samt nya tvättmaskiner (2008)
- Reparerat dagvattenledningarna (2009)
- Värmeväxlare samt ny toalett vid tvättstuga (2011)
- Stambyte samt uppföljning (2013-2017)
- Målning av panel (2016)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Investeringar

Under året har föreningen genomfört följande investeringar:

- Oljemålning av förråd-

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ombyggnad av parkeringsplatser Dalstigen 10-16.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgår under året i genomsnitt till 621 kr/kvm bostadslägenhetsytan, avgifterna höjdes senast 2016-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 697 500 kr. Under året har föreningen amorterat 35 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 334 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Aktiviteter

Föreningen har under året anordnat påsk- och julfika.

cl

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv, Värnamo energi AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. På stämman deltog 22 (21) medlemmar. Extra stämma hölls 2017-10-24 med anledning av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 42 (35) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Olimpia Grigore Marascu	ordförande
Christer Ingelsten	vice ordförande
Magdalena Hellman	ledamot
Fredrik Carlsson	ledamot
Michael Iselius	ledamot utsedd av HSB Göta

Kristin Karlsson	suppleant
Linda Magnusson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Olimpia Grigore Marascu, Christer Ingelsten & Magdalena Hellman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olimpia Grigore Marascu, Christer Ingelsten, Fredrik Carlsson och Magdalena Hellman, två i förening.

Revisor har varit Christian Hjort med Isabelle Carlström som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Olimpia Grigore Marascu med Christer Ingelsten som suppleant.

Valberedning har varit Kerstin Johannesson, sammankallande, och Solveig Magnusson.

cd



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 801	1 805	1 717	1 559	1 441
Res. efter finansiella poster, tkr	249	193	527	330	385
Soliditet, %	17	15	15	11	54
Balansomslutning, tkr	14 500	14 418	13 514	13 763	2 195
Eget kapital, tkr	2 482	2 233	2 040	1 513	1 183
Taxeringsvärde, tkr	14 948	14 948	14 948	14 556	14 556
- varav byggnad, tkr	7 536	7 536	7 536	8 096	8 096
Underhållsfond, tkr	1 374	1 282	1 096	954	607
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	621	622	589	537	500
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup>	4 059	4 070	3 861	3 969	170
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	78	78	74	79	3
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup>	70	76	80	46	9

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 000	0	1 282 398	675 575	193 293
Reservering till yttre underhåll -16			210 000		-210 000
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-118 587		118 587
Överföring till balans resultat				101 880	-101 880
Årets resultat					248 557
Belopp vid årets slut	82 000	0	1 373 811	777 455	248 557

## Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	777 455
Årets resultat	248 557
	<u>1 026 012</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostn	-85 606
Balanserad vinst	<u>911 618</u>
	1 026 012

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 488 205 kr.

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

*cl*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 800 802	1 804 566
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17 438	0
Summa rörelsens intäkter		1 818 240	1 804 566
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-919 414	-910 775
Periodiskt underhåll	Not 4	-85 606	-9 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 598	-24 240
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-32 418	-31 935
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 328	-306 330
Övriga rörelsekostnader		0	-109 256
Summa rörelsens kostnader		-1 368 364	-1 391 867
<b>Rörelseresultat</b>		<b>449 876</b>	<b>412 699</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		729	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 048	-219 900
Summa finansiella poster		-201 319	-219 406
<b>Årets resultat</b>		<b>248 557</b>	<b>193 293</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		248 557	193 293
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-210 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		85 606	118 587
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>134 163</b>	<b>101 880</b>

**Balansräkning****2017-12-31**      **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	13 278 825	13 619 904
Mark		58 000	58 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	<u>4 851</u>	<u>0</u>
		13 341 676	13 677 904

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 13 342 176      13 678 404

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta		1 013 282	619 392
Övriga fordringar	Not 10	12 023	12 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>87 404</u>	<u>86 148</u>
		1 112 709	717 562

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Swedbank		<u>44 773</u>	<u>22 387</u>
		44 773	22 387

Summa omsättningstillgångar 1 157 482      739 948

**Summa tillgångar****14 499 657**      **14 418 353**

e



**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

82 000

82 000

Fond för yttre underhåll

1 373 811

1 282 398

1 455 8111 364 398*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

777 455

675 575

Årets resultat

248 557

193 293

1 026 012868 868

Summa eget kapital

2 481 8232 233 266**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

11 662 50011 697 500

11 662 500

11 697 500

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 000

35 000

Leverantörsskulder

98 018

119 481

Fond för inre underhåll

42 476

49 476

Övriga skulder

Not 13

7 657

7 764

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

172 183275 865

355 334

487 587

Summa skulder

12 017 83412 185 087**Summa eget kapital och skulder****14 499 657****14 418 353**

e

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### 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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 3 297 kronor per lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31

### Uppskattningar och bedömningar

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 788 540	1 792 696
	Övriga intäkter	12 262	11 870
		<b>1 800 802</b>	<b>1 804 566</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Delutbetalning med anledning av utredning gällande förmögenhetsbrott	17 438	0
		<b>17 438</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	209 212	197 412
	Reparationer	23 470	46 821
	El	28 845	29 476
	Uppvärmning	237 396	246 895
	Vatten	102 746	93 515
	Sophämtning	45 927	42 026
	Kabel-TV, internet	48 456	40 296
	Övriga avgifter	27 307	24 737
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 110	112 110
	Förvaltningsarvoden	59 169	56 751
	Övriga driftskostnader	24 776	20 736
		<b>919 414</b>	<b>910 775</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	85 606	9 331
		<b>85 606</b>	<b>9 331</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 898	8 540
	Medlemsavgifter	15 700	15 700
		<b>24 598</b>	<b>24 240</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	25 000	24 800
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	6 418	6 135
		<b>32 418</b>	<b>31 935</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar	306 328	306 330
	Byggnader		
		<b>306 328</b>	<b>306 330</b>

**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 8 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2065

1960

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

16 389 568

3 577 876

Årets investeringar

299

13 419 160

Årets försäljning/ uttrangering

0

-607 468

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 389 867

16 389 568

Ingående ackumulerade avskrivningar

-2 769 664

-2 961 546

Årets avskrivningar

-306 328

-306 330

Årets försäljning/uttrangering

-35 050

498 212

Utgående avskrivningar

-3 111 042

-2 769 664

**Utgående bokfört värde****13 278 825****13 619 904**

Taxeringsvärde för Göken 8

Byggnad - bostäder

7 536 000

7 536 000

7 536 000

7 536 000

Mark - bostäder

7 412 000

7 412 000

7 412 000

7 412 000

Taxeringsvärde totalt

14 948 000

14 948 000

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde

0

12 068 971

Årets investering

4 851

418 211

Omfört till byggnad

0

-12 487 182

Utgående anskaffningsvärde

**4 851****0**Pågående nyanläggning avser ombyggnad av parkering mot Dalstigen.  
Beräknad utgift uppgår till ca 380 000 kr och beräknas färdig 2018.**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran

11 178

11 178

Skattekonto

845

844

**12 023****12 022****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

87 404

86 148

**87 404****86 148**

e

**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2854853724	2,66%	2019-03-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2855023327	1,26%	2020-05-11	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857623595	0,86%	2018-02-28	3 156 250	0
Swedbank Hypotek	2857988501	0,92%	2018-08-24	541 250	35 000
				11 697 500	35 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 662 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 522 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				12 139 000	12 139 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	3 867	3 870
Arbetsgivaravgifter	3 790	3 694
Övriga kortfristiga skulder	0	200
	<b>7 657</b>	<b>7 764</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 671	18 079
Övriga upplupna kostnader	47 238	113 296
Förutbetalda hyror och avgifter	112 274	144 490
	<b>172 183</b>	<b>275 865</b>

cd



**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Värnamo 23/4 2018

  
Christer Ingelsten

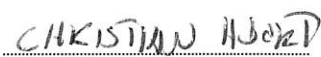
  
Fredrik Carlsson

  
Magdalena Hellman

  
Michael Iselius

  
Olimpia Grigore Marascu

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Christian Hjort

Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Göken i Värnamo, org.nr. 728000-0980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Värnamo 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. Revisoremas 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 revisionssed 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. 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 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 Göken i Värnamo 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Värnamo den 26/4 2018

**Carina Eriksson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor