

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

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





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

Org nr 716411-2406

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med 4 hus i Karlstad, Uttern 9-12, Fastigheten består av 43 bostäder på totalt 3 109,5 m² i 7 trappuppgångar med adress Hagagatan 8 C-I samt 14 lokaler. Föreningen har även 16 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2018. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Thomas Larsson	ordförande	i tur att avgå
Georg Wireby	vice ordförande	
Britt Gustafsson	sekreterare	
Agneta Wahlstrand	vice sekreterare	i tur att avgå
Svante Linderberg	utsedd av HSB Värmland	
Roger Persson	ledamot	
Anna-Lena Fjällman	suppleant	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Larsson, Britt Gustafsson, Georg Wireby och Agneta Wahlstrand, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Karin Andersson och Christina Ed.

Revisorer: Revisorer har varit Kerstin Olsson med Ragnhild Svedäng som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har Kristina Jonasson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering	1986
Fönsterbyten	2001
Målning av fasad mot Hagaleden	2014
Målning av fasaden mot gården	2016
Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd LED-belysning i källaren.	2017

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-25.

Reparationer: Tre stycken vattensador med självrisk på 91 Tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Inga större underhåll har utförts under året.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB och som senast är reviderad 2018-10-25.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2024 till en kostnad av 9 704 Tkr i 2018 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste perioden bestå av:

Byte av balkogdörrar till en beräknad kostnad av 450 tkr.

Asfaltering av innergården till en beräknad kostnad av 250 tkr.

Cirkulationspumpar värme + varmvatten till en beräknad kostnad av 57 tkr.

Finansiering kommer att ske med egna medel.



2019 kommer fönster mot Hagaleden bytas ut av Trafikverket i samband med att järnvägen byggs ut (bullerdämpande åtgärder) och detta sker utan kostnad för föreningen.

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut under 2019 utan kostnad för föreningen.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 751 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019.

Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 775 270 kr. Under året har föreningen amorterat 619 749 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57 st varav röstberättigade medlemmar 44 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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2533	2 322	2 284	2 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	497	122	-448	716
Soliditet, %	41%	35%	35%	36%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	751	751	751	751
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 983	2 165	2 198	2 397
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	448	498	691	377



Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 042 097		669 258	2 676 870	121 719
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	121 719	-121 719
Avsättning framtida underhåll enligt plan			830 000	-830 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-35 660	35 660	
Årets resultat					497 229
Belopp vid årets utgång	1 042 097	0	1 463 598	2 004 249	497 229

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	2 798 589
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	35 660
Avsättning till underhållsfonden*	-830 000
Årets resultat	497 229
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 501 477

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **2 501 477**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med med upprättad underhållsplan plan. Enligt denna skulle 1 800 000 kr ha avsatts.

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



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 532 556	2 322 277
Summa rörelseintäkter		2 532 556	2 322 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 328 657	-1 579 793
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 884	-136 317
Personalkostnader och arvode	Not 5	-200 134	-163 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 523	-244 523
Summa rörelsekostnader		-1 956 197	-2 123 776
Rörelseresultat		576 359	198 501
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 130	-76 782
Summa finansiella poster		-79 130	-76 782
Resultat efter finansiella poster		497 229	121 719
Årets resultat		497 229	121 719

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7	<u>11 078 275</u>	<u>11 322 798</u>
	11 078 275	11 322 798

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>11 078 775</u>	<u>11 323 298</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

27 672 741

Övriga fordringar

Not 9 10 196 523

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 126 195 98 943**Summa kortfristiga fordringar**

164 063 100 207

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 080 832 1 459 252**Summa kassa och bank**

1 080 832 1 459 252

Summa omsättningstillgångar

<u>1 244 895</u>	<u>1 559 459</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 323 670</u>	<u>12 882 757</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 042 097	1 042 097
Fond för yttre underhåll	1 463 598	669 258
Summa bundet eget kapital	2 505 695	1 711 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 004 249	2 676 870
Årets resultat	497 229	121 719
Summa fritt eget kapital	2 501 477	2 798 589

Summa eget kapital**5 007 172** **4 509 944****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 647 756	7 284 139
Summa långfristiga skulder		6 647 756	7 284 139

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		127 514	110 880
Leverantörsskulder		236 723	639 423
Skatteskulder		2 164	1 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	43 018	17 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 323	319 252
Summa kortfristiga skulder		668 742	1 088 674

Summa skulder**7 316 498** **8 372 813****Summa eget kapital och skulder****12 323 670** **12 882 757**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

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

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 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 45 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,2 %.

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

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 559 487 kr.

6 775 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 336 172	2 141 499
	Hysesintäkt lokaler	103 444	113 049
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 600	38 400
	Hysesrabatter	-575	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 558	10 953
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	26 357	18 376
		2 532 556	2 322 277
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-252 911	-81 510
	Sotning	-3 232	0
	El	-81 441	-66 136
	Uppvärmning	-276 767	-267 684
	Tomträttsavgäld	-166 072	-166 072
	Vatten	-76 085	-76 999
	Renhållning	-37 732	-34 490
	Bevakningskostnader	0	-5 274
	TV, bredband, iptelefoni	-21 890	-49 773
	Obligatoriska besiktningar	0	-56 250
	Serviceavtal	0	-9 968
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 585	-6 497
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-226 236	-190 956
	Försäkringar	-41 453	-39 998
	Fastighetsskatt	-62 411	-61 465
	Periodiskt underhåll	-35 660	-447 171
	Övriga driftkostnader	-30 181	-19 550
		-1 328 657	-1 579 793
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-430 231
	Underhåll installationer	-35 660	-16 940
		-35 660	-447 171
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 900	-8 988
	Förvaltningskostnader	-79 485	-44 937
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 220	-10 580
	Kontorsutrustning och -material	-2 700	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 769	-14 297
	Förbrukningsinventarier	-9 577	-5 377
	Medlemsavgifter HSB	-21 275	-21 275
	Stämma och styrelse	-806	-291
	Arrende, hyra, leasing	-31 152	-30 572
		-182 884	-136 317
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-67 008	-62 768
	Vicevärdsarvode	-61 176	-62 189
	Övriga arvoden	-22 715	-2 525
	Revisionsarvode	-1 388	-2 723
	Sociala avgifter	-47 847	-32 938
		-200 134	-163 143
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-244 523	-244 523
		-244 523	-244 523



Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		16 674 740	16 674 740		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		16 674 740	16 674 740		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 351 942	-5 107 419		
Årets avskrivningar byggnader		-244 523	-244 523		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 596 465	-5 351 942		
Utgående bokfört värde		11 078 275	11 322 798		
Bokförda värden byggnader		11 078 275	11 322 798		
Fastighetsbeteckning:	Uttern 9-12				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983/1984	24 529 000	12 405 000	36 934 000	36 934 000
Lokaler		492 000	0	492 000	492 000
		25 021 000	12 405 000	37 426 000	37 426 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		10 196	523		
		10 196	523		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		51 739	41 453		
Förutbetald kabel-TV och bredband		5 474	5 472		
Förutbetald tomträttsavgäld		58 035	0		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 947	52 018		
		126 195	98 943		

**Not 11 Kassa och bank**

Kassa	500	632
Swedbank	1 080 333	1 458 620
	<u>1 080 832</u>	<u>1 459 252</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2019-12-05	1,24%	2019-12-05	540 100	25 720
SBAB	2019-02-15	1,18%	2019-02-15	4 763 333	92 188
SBAB	2019-05-15	1,20%	2019-05-15	1 471 837	9 606
				<u>6 775 270</u>	<u>127 514</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 647 756
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	510 056
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 137 700

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	16 035 000	16 035 000
Summa ställda säkerheter	<u>16 035 000</u>	<u>16 035 000</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 500	1 470
Övriga kortfristiga skulder	41 518	16 431
	<u>43 018</u>	<u>17 901</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	55 415	0
Upplupna sociala avgifter	18 424	12 936
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	9 700	0
Upplupna räntekostnader	3 015	3 400
Upplupen revision	9 125	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 394	158 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 250	144 758
	<u>259 323</u>	<u>319 252</u>

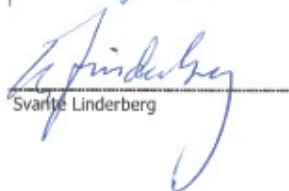
19,3 2019



Agneta Wihstrand


Britt Gustavsson


Georg Wireby


Roger Persson


Svanne Linderberg


Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-29


Kerstin Olsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad, org.nr. 716411-2406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad för år 2018. 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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.

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 bokslutsdatum. 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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....