

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF FASANEN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Fasanen 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 Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte Karlstad 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 två fastigheter i Karlstad, Fasanen 1 och Ripan 1, som stod färdigställd år 1946. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 384 m² i 10 trappuppgångar på Vänersgatan 1 A-E och 3 A-E samt en lokal om 20 m². Föreningen har även 38 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: Årsstämman tog första beslutet, av två, för att anta Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsföreningar version 5 på årsstämman 2017-05-11. Föreningen har i nuläget HSB Normalstadgar version 4.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2017. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Pia Elestedt Garpelin med Eva Arvidsson som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Lennart Söderberg	ordförande	i tur att avgå
Staffan Sjödin	vice ordförande	i tur att avgå
Eva Arvidsson	sekreterare	
Pia Elestedt Garpelin	vice sekreterare	i tur att avgå
Magnus Forzelius	ledamot	i tur att avgå
Anna Evertsson	ledamot	
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Söderberg, Staffan Sjödin, Pia Elestedt Garpelin och Eva Arvidsson, två i förening.



Valberedning: Valberedningen har bestått av Jan Elestedt och Görgen Evertsson.

Revisorer: Revisorer har varit Anders Hübinette med Kerstin Wallménus som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2015-01-01 utförs fastighetsskötseln av Samhall. HSB Värmland har uppdraget som vicevärd genom Marie Källback.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår sedan 2016-01-01.

Väsentliga avtal: Föreningen har bland annat avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1988/1989

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-08-28.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har följande underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Samtliga kodlås utbytta i entrén. Utemiljön kompletterades med fem nya lindar mot Sjömansgatan.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i november 2015. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras 2028.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 778 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning samt kabel-TV. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.



Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 039 715 kr. Under året har föreningen amorterat 1 423 191 kr varav 800 000kr är extra amorterat. Den ordinarie amorteringstakten kan då sägas vara 23 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66 st varav röstberättigade medlemmar 61 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	2 750	2 749	2 703	2 691
Resultat efter finansiella poster, tkr	767	642	326	88
Soliditet, %	25%	20%	17%	15%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	778	778	763	763
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 099	4 515	4 593	5 084
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	333	332	372	403

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 230	409 355	2 343 271	590 377	642 237
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				642 237	-642 237
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 507 000	-1 507 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-98 075	98 075	
Årets resultat					767 045
Belopp vid årets utgång	68 230	409 355	3 752 196	-176 311	767 045



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	1 232 614
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	98 075
Avsättning till underhållsfonden*	-1 507 000
Årets resultat	767 045
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	590 734

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **590 734**

*) 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF FASANEN I KARLSTAD

Org nr 773200-1651

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 750 164	2 750 831
Summa rörelseintäkter		2 750 164	2 750 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 044 706	-1 018 016
Övriga externa kostnader	Not 4	-199 328	-225 541
Personalkostnader och arvode	Not 5	-94 983	-91 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-399 744	-399 744
Summa rörelsekostnader		-1 738 761	-1 734 319
Rörelseresultat		1 011 403	1 016 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 358	-374 285
Summa finansiella poster		-244 358	-374 275
Resultat efter finansiella poster		767 045	642 237
Resultat före skatt		767 045	642 237
Årets resultat		767 045	642 237

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

Byggnader och mark

Not 7	18 169 149	18 568 893
	<u>18 169 149</u>	<u>18 568 893</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****18 169 649** **18 569 393****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	0	6 437
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 9	3 666	18 491
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	74 052	8 042
--------	--------	-------

*Summa kortfristiga fordringar*77 718 32 970*Kassa och bank*

Bank

Not 11	1 172 447	1 445 148
--------	-----------	-----------

*Summa kassa och bank*1 172 447 1 445 148**Summa omsättningstillgångar****1 250 165** **1 478 118****Summa tillgångar****19 419 814** **20 047 511**

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

Medlemsinsatser	477 585	477 585
Fond för yttre underhåll	3 752 196	2 343 271
Summa bundet eget kapital	4 229 781	2 820 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-176 311	590 377
Årets resultat	767 045	642 237
Summa fritt eget kapital	590 734	1 232 613

Summa eget kapital**4 820 515** **4 053 469****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 935 979	15 368 238
Summa långfristiga skulder		13 935 979	15 368 238

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		103 736	94 668
Leverantörsskulder		142 506	151 164
Skatteskulder		7 176	5 852
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 830	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	407 073	371 290
Summa kortfristiga skulder		663 321	625 804

Summa skulder**14 599 300** **15 994 042****Summa eget kapital och skulder****19 419 814** **20 047 511**



HSB – där möjligheterna bor

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 75 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 46 år. Avskrivningsprocenten är 1,45 %/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.

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

1833 Tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr (0 kr).



HSB – där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 633 304	2 633 304
	Hysesintäkt lokaler	18 480	18 348
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 400	81 500
	Hysesintäkt övrigt	2 444	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 534	15 080
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	1 399
		2 750 164	2 750 831
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-50 002	-38 645
	El	-50 691	-52 044
	Uppvärmning	-334 775	-348 260
	Vatten	-92 694	-89 325
	Renhållning	-65 039	-61 935
	TV, bredband, iptelefoni	-31 354	-30 524
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-148 575	-164 084
	Försäkringar	-62 132	-65 402
	Fastighetsskatt	-79 820	-77 000
	Periodiskt underhåll	-98 075	-51 835
	Övriga driftskostnader	-31 549	-38 962
		-1 044 706	-1 018 016
	Underhåll huskropp utvändigt	-22 996	-51 835
	Underhåll mark och utemiljö	-71 875	0
	Underhåll övrigt	-3 204	0
		-98 075	-51 835
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 763	-8 675
	Förvaltningskostnader	-139 549	-128 717
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 876	-13 396
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 003	-2 719
	Konsulter	-3 950	-39 405
	Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
	Stämma och styrelse	-206	-4 130
	Arrende, hyra, leasing	-366	0
	Kundförluster m m	-3 116	0
		-199 328	-225 541
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-72 400	-69 100
	Övriga arvoden	0	-1 700
	Revisionsarvode	-4 000	-2 000
	Sociala avgifter	-18 583	-18 219
		-94 983	-91 019
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-399 744	-399 744
		-399 744	-399 744

Not 7 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		27 602 738	27 602 738		
Ingående anskaffningsvärde mark		69 620	69 620		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		27 672 358	27 672 358		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 103 465	-8 710 282		
Årets avskrivningar byggnader		-399 744	-393 183		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 503 209	-9 103 465		
Utgående bokfört värde					
		18 169 149	18 568 893		
Bokförda värden byggnader		18 099 529	18 499 273		
Bokförda värden mark		69 620	69 620		
Fastighetsbeteckning:	Fasanen 1, Ripan 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1988	27 000 000	11 800 000	38 800 000	38 800 000
Lokaler		92 000		92 000	92 000
		27 092 000	11 800 000	38 892 000	38 892 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		712	331		
Övriga fordringar		2 954	2 954		
		3 666	3 285		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		66 417	0		
Förutbetald kabel-TV och bredband		7 635	7 667		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	375		
		74 052	8 042		

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,39%	2020-12-30	5 057 462	0
Stadshypotek		1,17%	2018-03-01	1 833 463	26 940
Stadshypotek		2,33%	2019-09-30	3 230 088	36 292
Stadshypotek		1,20%	2020-09-01	3 918 702	40 504
				14 039 715	103 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 935 979
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	414 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 521 035
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	27 204 000	27 204 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	27 204 000	27 204 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Medlemmarnas inre fond	2 830	2 830
	2 830	2 830

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	74 400	68 600
Upplupna sociala avgifter	23 376	21 554
Upplupna räntekostnader	22 863	28 479
Upplupen revision	8 900	8 675
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	53 908	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 626	243 982
	407 073	371 290

Karlstad den 26.4 2018

Lennart Söderberg

Eva Arvidsson

Anna Evertsson

Lilian Byström

Magnus Forzelius

Pia Elestedt Garpelin

Staffan Sjödin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-02

Anders Hübinette
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fasanen, i Karlstad org.nr 773200-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Fasanen i Karlstad 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. 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, medelstförvaltningen 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Karlstad den 2 15 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Anders Hübinette
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 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 (förskotts- hyror, 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 förhållanden 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.