

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö

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 Körsbäret i Hammarö

Org nr 716411-3784

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Hammarö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Hammarö, Bärstad 1:51 och 1:56, som stod färdigställda år 1992. Fastigheterna består av 36 bostäder på totalt 2 452 m² på Champinjonvägen 21, 23, 25 och 27. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar typavvikelse kapitalavgäld för bostadsrättsförening med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2017. Föreningen har även haft en extra stämma där man antog nya stadgar, HSB normalstadgar 2011 version 5. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Birgitta Aspengren	ordförande	
Mathias Swartz	vice ordförande	i tur att avgå
Martin Pettersson	sekreterare	i tur att avgå
Victor Lagervall	vice sekreterare	
Caroline Fjellman	ledamot	
John Johansson	HSB ledamot	
Marlene Holmberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mathias Swartz, Birgitta Aspengren, Caroline Fjellman och Martin Pettersson, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Anette Warg och Andreas Kursu.

Revisorer: Revisorer har varit Anders Lindgren vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Peter Eriksson 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
Värmlands Fastighetsservice	Snöröjning, sandning
Karlstad Energi	El
Ellevio	Nät
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Målning av fasader	2015
Byte av garageportar	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 18-03-15.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året:

Reparationer av pannor, 80 000 kr
Byte av mellanväggar ute, 36 000 kr
Byte av elledningar mellan garage, 18 000 kr

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
OVK-besiktning, 22 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2018-05-10.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2031 till en kostnad av 7 401 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Rensning av ventilationskanaler, 70 000 kr
Byte av entredörrar, 500 000 kr
Målning av balkongräcken, 40 000 kr
Målning av vindskivor, 20 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.



Årsavgifter : Årsavgiften för bostäder uppgick under verksamhetsåret i genomsnitt till 852 kr/m². Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. Utöver månadsavgiften tillkommer dessutom kostnad för uppvärmning som betalas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören. Styrelsen beslöt att höja avgiften 2 % för lägenheter från 2018-07-01.

Utifrån föreningens ekonomiska läge och det underhåll och de reparationer vi har framför oss ser styrelsen att avgifterna de kommande åren bör höjas med minst 2 % årligen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 754 355 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år. Hammarö Kommun har lämnat kommunal borgen för lån.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7(3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 42 st varav röstberättigade medlemmar 37 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning, tkr	2 104	2 051	2 006	1 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	907	667	-1 054	210
Soliditet, %	12%	8%	6%	9%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	852	835	814	791
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	8 872	8 994	9 117	9 239
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	281	323	234	259

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 878 000	175 015	-686 981	667 096
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			667 096	-667 096
Avsättning framtida underhåll enligt plan		850 000	-850 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-21 603	21 603	
Årets resultat				906 505
Belopp vid årets utgång	1 878 000	1 003 412	-848 282	906 505



HSB – där möjligheterna bor

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	-19 885
Disposition ur underhållsfonden	21 603
Avsättning till underhållsfonden*	-850 000
Årets resultat	906 505
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	58 223

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **58 223**

*Avsättning till underhållsfonden enligt antagen underhållsplan uppgår till 1 000 000 kr inkl stambyt

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

**Resultaträkning**

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 103 822	2 050 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 693
Summa rörelseintäkter		2 103 822	2 058 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-569 390	-601 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 079	-122 505
Personalkostnader och arvode	Not 6	-118 451	-105 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 370	-226 960
Summa rörelsekostnader		-1 051 291	-1 056 581
Rörelseresultat		1 052 531	1 002 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 494	42 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 520	-377 942
Summa finansiella poster		-146 026	-334 952
Resultat efter finansiella poster		906 505	667 096
Årets resultat		906 505	667 096

**Balansräkning**

2018-06-30

2017-06-30

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 19 950 124 20 157 040

Inventarier och installationer

Not 9 137 023 142 577

*Summa materiella anläggningstillgångar*20 087 147 20 299 617*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 2 500 500 2 900 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*2 500 500 2 900 500**Summa anläggningstillgångar****22 587 647** **23 200 117****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

3 186 1 120

Övriga fordringar

Not 11 4 318 1 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 47 492 46 248

*Summa kortfristiga fordringar*54 996 49 189*Kortfristiga placeringar*

Bank

Not 13 2 343 223 1 116 479

*Summa kassa och bank*2 343 223 1 116 479**Summa omsättningstillgångar****2 398 219** **1 165 668****Summa tillgångar****24 985 866** **24 365 785**

**Balansräkning**

2018-06-30

2017-06-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 878 000	1 878 000
Fond för yttre underhåll	1 003 412	175 015
Summa bundet eget kapital	2 881 412	2 053 015

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-848 282	-686 981
Årets resultat	906 505	667 096
Summa fritt eget kapital	58 223	-19 885

Summa eget kapital**2 939 635** **2 033 130****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 454 355	21 754 355
Summa långfristiga skulder		21 454 355	21 754 355

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		90 571	55 961
Skatteskulder		330	84
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 119	5 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	199 856	216 675
Summa kortfristiga skulder		591 876	578 300

Summa skulder**22 046 231** **22 332 655****Summa eget kapital och skulder****24 985 866** **24 365 785**

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 kostnadslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,7 %/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.

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 6 624 Tkr (6 667 kr).

21 754 Tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-06-30 förutom den del som kommer amorteras under 2018 som redovisas som kortfristig del.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-06-30	2017-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 088 408	2 047 368
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 414	3 569
		2 103 822	2 050 937
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning från försäkringsbolag	0	7 693
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-144 163	-165 263
	Ventilationsrensning	-1 534	0
	El	-30 443	-27 833
	Vatten	-157 834	-153 767
	Renhållning	-42 338	-44 185
	TV, bredband, iptelefoni	-18 323	-18 388
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-52 839	-21 911
	Försäkringar	-44 612	-38 337
	Fastighetsskatt	-47 586	-47 340
	Periodiskt underhåll	-21 603	-74 985
	Övriga driftkostnader	-8 116	-9 830
		-569 390	-601 839
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll ventilation	-21 603	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-74 985
		-21 603	-74 985
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 900	-8 675
	Förvaltningskostnader	-69 946	-63 636
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 212	-3 771
	Föreningsverksamhet	-1 396	-901
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 321	-675
	Konsulter	-1 375	-4 375
	Förbrukningsinventarier	-5 534	-11 952
	Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 904	-7 380
	Stämma och styrelse	-2 192	-2 840
		-132 079	-122 505
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-38 521	-29 009
	Vicevärdsarvode	-44 796	-44 538
	Övriga arvoden	-5 230	-7 996
	Övriga personalkostnader	-85	0
	Revisionsarvode	-1 365	-1 344
	Sociala avgifter	-28 454	-22 390
		-118 451	-105 277
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-206 916	-206 916
	Installationer	-14 814	-14 184
	Maskiner och inventarier	-9 640	-5 860
		-231 370	-226 960



Not 8 Byggnader och mark		2018-06-30	2017-06-30		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		29 091 220	29 091 220		
Ingående anskaffningsvärde mark		500 000	500 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		29 591 220	29 591 220		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 434 180	-9 227 264		
Årets avskrivningar byggnader		-206 916	-206 916		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 641 096	-9 434 180		
Utgående bokfört värde					
		19 950 124	20 157 040		
Bokförda värden byggnader		19 450 124	19 657 040		
Bokförda värden mark		500 000	500 000		
Fastighetsbeteckning:	Bärstad 1:51 mfl				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	12 800 000	3 062 000	15 862 000	15 862 000
		12 800 000	3 062 000	15 862 000	15 862 000

Not 9 Inventarier och installationer		2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden		261 560	232 260
Årets investeringar		18 900	29 300
Utgående anskaffningsvärden		280 460	261 560
Ingående avskrivningar		-118 983	-98 939
Årets avskrivningar		-24 454	-20 044
Utgående avskrivningar		-143 437	-118 983
Utgående bokfört värde		137 023	142 577

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-06-30	2017-06-30
Medlemsandel HSB		500	500
Aktieindexobligationer, Swedbank		2 500 000	2 900 000
		2 500 500	2 900 500

Marknadsvärde på balansdagen 20180630 är 2 546 250 kr

Not 11 Övriga fordringar		2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto		4 318	1 821
		4 318	1 821

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald försäkring		22 793	21 818
Förutbetald kabel-TV och bredband		4 581	4 578
Förutbetald administration		10 968	10 702
Förutbetald medlemsavgift HSB		9 150	9 150
		47 492	46 248

Not 13 Bank		
Swedbank, depåkonto	715 476	264 982
Swedbank, företagskonto	1 627 747	851 496
	2 343 223	1 116 479

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ranteandring	Rantesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2018-09-28	1,04%	2018-09-28	8 400 000	0
Swedbank	2018-11-28	0,94%	2018-11-28	6 403 750	123 000
Swedbank	2018-09-28	0,99%	2018-09-28	6 950 605	177 000
				21 754 355	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 454 355**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,98%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 254 355

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

Inga

Inga

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 119	1 119
Övriga kortfristiga skulder	0	4 461
	1 119	5 580

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	25 935	22 295
Upplupna sociala avgifter	9 321	8 178
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 175	2 229
Upplupna räntekostnader	6 383	5 779
Upplupen revision	8 900	8 675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 142	169 519
	199 856	216 675

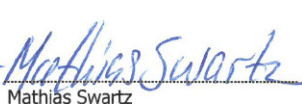
23/9 2018

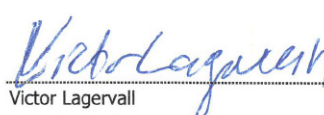

 Birgitta Aspengren


 Caroline Fjellman

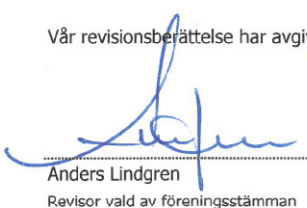

 John Johansson

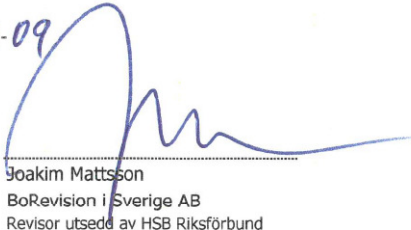

 Martin Pettersson


 Mathias Swartz


 Victor Lagervall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-10-09


 Anders Lindgren
 Revisor vald av föreningsstämman


 Joakim Mattsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Körsbäret i Hammarö, org.nr. 716411-3784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körsbäret i Hammarö för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 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 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 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. 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.

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 Körsbåret i Hammarö för år 2017-07-01 – 2018-06-30 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.

Hammarö den 10/9 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Lindgren

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 (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 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.