



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

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.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall 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 en fastighet i Skoghall, Mörmön 51:5, som stod färdigställd år 1955-57. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 51 st 1 RoK 1 793,5 m², 105 st 2 RoK 6 109,5 m², 67 st 3 RoK 4 573,5 m², 24 st 4 RoK 2 116 m² och 1 st 5 RoK 118,5 m². Föreningen har även 14 st uthyrningslokaler på totalt 617 m², 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar, med tilläggsskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Stadgar: Föreningen har 2011 års normalstadgar version 4 för HSB bostadsrättsföreningar, med anpassning i §11 och §27 för insats som beräkningsgrund.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Under verksamhetsåret har 15 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stig Svensson och Mona Högberg, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Stig Svensson	ordförande	i tur att avgå
Mona Högberg	vice ordförande	
Jan Ankarsund	sekreterare	
Kjell Bergström	vice sekreterare	
Per Jämtervik	ledamot	i tur att avgå
Sylvia Eriksson	ledamot	
Sara Asker	ledamot	avflyttat under året
Åke Jansson	ledamot	i tur att avgå
Pernilla Hoke Åberg	utsedd av HSB Värmland	
Mona Andrén	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Kjell Bergström, Mona Högberg och Åke Jansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Evert Andersson med Ulf Lagerkvist som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och av Riksbyggen som utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, Förvaltartjänst, Energiavtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Bredbandsbolaget	Internet
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredband	2004
Balkonger	2011
Sophus	2011
Bastec, Zeparofilter samt installation vaacumavgasare för fjärrvärme	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Reparationer: Större oförutsedda reparationer under året består av:
Vattenskador i 2 st lägenheter.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Relining spillvattenrör under källargolv på Lunserudsvägen 12a-e.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast under oktober 2017.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 33,9 mkr i 2017 års penningvärde.

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

Relining spillvattenrör på Lunserudsvägen 10c-e och Tallvägen 12a-c.

Yttermiljö och parkering Mellanvägen 1a-c, 3a-c.

Radonsanering

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 556 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 462 710 kr. Under året har föreningen amorterat 1 442 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 28 (27) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 287 st varav röstberättigade medlemmar 242 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	9 764	9 791	9 771	9 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	992	1 523	1 619	884
Soliditet, %	24%	23%	20%	18%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	556	556	556	550
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 031	3 125	3 212	3 274
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	372	341	356	344

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	9 993 611	2 348 688	1 522 699
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 522 699	-1 522 699
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 057 483	-1 057 483	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 148 591	1 148 591	
Årets resultat					992 138
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	9 902 503	3 962 495	992 138

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	3 871 387
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 148 591
Avsättning till underhållsfonden*	-1 057 483
Årets resultat	992 138
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 954 633

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **4 954 633**

*) 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.

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 763 627	9 791 273
Summa rörelseintäkter		9 763 627	9 791 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 516 345	-5 125 655
Övriga externa kostnader	Not 4	-852 541	-792 350
Personalkostnader och arvode	Not 5	-178 016	-103 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 525 280	-1 516 366
Summa rörelsekostnader		-8 072 181	-7 537 756
Rörelseresultat		1 691 446	2 253 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 308	-731 225
Summa finansiella poster		-699 308	-730 818
Resultat efter finansiella poster		992 138	1 522 699
Resultat före skatt		992 138	1 522 699
Årets resultat		992 138	1 522 699

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 57 855 894 59 372 260

Inventarier och installationer

Not 8 35 655 0

Summa materiella anläggningstillgångar

57 891 549 59 372 260

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

57 892 049 59 372 760

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

2 688 19 498

Övriga fordringar

Not 10 1 607 64 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 314 318 179 427

Summa kortfristiga fordringar

318 613 263 116

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa

3 000 3 000

Bank

Not 12 6 174 353 4 669 785

Summa kassa och bank

6 177 353 4 672 785

Summa omsättningstillgångar

6 495 966 4 935 901

Summa tillgångar

64 388 015 64 308 661

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	668 219	668 219
Fond för yttre underhåll	9 902 503	9 993 611
Summa bundet eget kapital	10 570 722	10 661 830
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 962 495	2 348 688
Årets resultat	992 138	1 522 699
Summa fritt eget kapital	4 954 634	3 871 387
Summa eget kapital	15 525 356	14 533 218
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 45 019 858	46 462 710
Summa långfristiga skulder	45 019 858	46 462 710
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 442 852	1 442 852
Leverantörsskulder	776 935	527 450
Skatteskulder	17 356	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 389 087	374 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 216 571	968 073
Summa kortfristiga skulder	3 842 801	3 312 733
Summa skulder	48 862 659	49 775 443
Summa eget kapital och skulder	64 388 015	64 308 661

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 driftskostnader och övriga externa kostnader för innevarande år likväl som 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 105 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 43 år. Avskrivningsprocenten är 1,8 %/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.

14 749 830 kr av föreningens lån löper ut under år 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018, som redovisas som kortfristig.

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 3 448 010 kr (3 448 010 kr).



HSB – där möjligheterna bär

HSB BRF LUNNA I SKOGHALL

Org nr 773200-1586

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 173 896	8 173 896
	Hysesintäkt lokaler	203 980	211 643
	Hysesintäkt garage och bilplatser	194 288	191 669
	Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
	Övriga intäkter i verksamheten	3 408	3 408
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 080	45 439
	Övriga fakturerade kostnader	326	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 172 113	1 187 682
		9 763 627	9 791 273

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-216 140	-249 817
	El	-205 788	-193 491
	Uppvärmning	-1 581 361	-1 591 644
	Vatten	-1 010 973	-1 032 020
	Renhållning	-246 858	-236 666
	Bevakningskostnader	-16 893	-6 775
	TV, bredband, iptelefoni	-142 342	-139 784
	Serviceavtal	-33 243	-13 331
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-529 060	-695 360
	Försäkringar	-128 299	-116 635
	Fastighetsskatt	-216 320	-216 320
	Periodiskt underhåll	-1 148 591	-509 206
	Övriga driftskostnader	-40 478	-124 606
		-5 516 345	-5 125 655
	Underhåll lokaler	0	-13 876
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 148 591	-406 420
	Underhåll mark och utemiljö	0	-88 910
		-1 148 591	-509 206

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 650	-19 450
	Förvaltningskostnader	-570 165	-522 328
	Kostnader överlåtelse och panter	-37 845	-40 017
	Föreningsverksamhet	-310	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 262	-12 973
	Konsulter	-49 526	-14 813
	Förbrukningsinventarier	0	-20 415
	Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
	Stämma och styrelse	-3 480	-3 050
	Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
		-852 541	-792 350

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-134 864	-78 735
	Övriga arvoden	-5 000	1 102
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-34 652	-22 252
		-178 016	-103 385

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 516 366	-1 516 366
	Maskiner och inventarier	-8 914	0
		-1 525 280	-1 516 366

Not 7	Byggnader och mark			2017-12-31	2016-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			86 418 897	86 107 647	
	Årets investering byggnader			0	311 250	
	Ingående anskaffningsvärde mark			355 600	355 600	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			86 774 497	86 774 497	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-27 402 237	-25 885 871	
	Årets avskrivningar byggnader			-1 516 366	-1 516 366	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-28 918 603	-27 402 237	
	Utgående bokfört värde					
				57 855 894	59 372 260	
	Bokförda värden byggnader			57 500 294	59 016 660	
	Bokförda värden mark			355 600	355 600	
	Fastighetsbeteckning: Mörmon 51:5					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1965	60 000 000	9 600 000	69 600 000	69 600 000
	Lokaler		752 000	0	752 000	752 000
			60 752 000	9 600 000	70 352 000	70 352 000

Not 8	Inventarier och installationer		
	Årets investeringar	44 569	0
	Utgående anskaffningsvärden	44 569	0
	Årets avskrivningar	-8 914	0
	Utgående avskrivningar	-8 914	0
	Utgående bokfört värde	35 655	0
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	407	407
	Övrig skattefordran	0	63 784
	Övriga fordringar	1 200	0
		1 607	64 191

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	142 154	128 299
	Förutbetald kabel-TV och bredband	37 333	35 596
	Förutbetald fastighetsskötsel	134 531	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	15 532
		314 318	179 427

Not 12 Bank

Handelsbanken	6 174 353	4 669 785
	6 174 353	4 669 785

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,48%	2019-03-01	5 190 000	120 000
Stadshypotek		1,50%	2020-06-01	17 412 824	182 332
Stadshypotek		1,17%	2018-09-30	4 150 000	200 000
Stadshypotek		1,64%	2021-01-30	4 350 000	600 000
Stadshypotek		1,73%	2021-03-30	4 760 056	102 368
Stadshypotek		1,00%	2018-12-01	4 624 903	100 540
Stadshypotek		1,00%	2018-12-01	2 537 331	57 668
Stadshypotek		1,00%	2018-12-01	3 437 596	79 944
				46 462 710	1 442 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	45 019 858
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 771 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	39 248 450

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	58 024 000	58 024 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Medlemmars inre fond	344 787	330 058
Övriga kortfristiga skulder	44 300	44 300
	389 087	374 358

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	93 626	66 890
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	24 343	19 917
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	218 594	0
Upplupna räntekostnader	50 096	60 759
Upplupen revision	15 950	19 450
Upplupen fastighetsförvaltning	15 565	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	795 832	794 346
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 565	6 711
	1 216 571	968 073

Skoghall 23/4 2018


Stig Svensson


Mona Hogberg


Jan Ankarsund


Kjell Bergström


Pernilla Hoke Åberg


Per Jäntevik


Sylvia Eriksson


Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-24


Evert Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall org.nr 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall 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. Revisorens 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 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghäll för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förelagot i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, 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 försumelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 24/4 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Evert Andersson
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.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]