



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LANTERNAN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Lanternan i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Bryggaren 16 med adress Vengatan 1A-D, vilken innehåller 36 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt med en total yta av 2 493 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9/12 2008.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2017

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Anna-Maria Hammarstedt	2017 (2 år)
Vice ordförande	Sejla Arnautovic	2016 (2 år)
Sekreterare	Anette Svensson	2017 (1 år)
Ledamot	Ingela Magnusson	2017 (2 år)
Ledamot	Ronny Trankell	2016 (2 år)
Ledamot	Stefan Bojovic	2017 (2 år)

Utsedd av HSB

Håkan Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Sejla Arnautovic, Anette Svensson samt Ronny Trankell

Firmatecknare är Anna-Maria Hammarstedt, Sejla Arnautovic och Ronny Trankell två i förening.



Revisorer har varit Sofia Hector med Paulina Zelek som suppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Den föreningsvalda revisorn och revisorssuppleanten har avgått och avsagt sig revisorsuppdraget.

Vicevärd har varit Sabahudin Suhonic.
Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes löpande under året av Ronny Trankell, vicevärd Sabahudin Suhonic och Anna-Maria Hammarstedt

Fuktskador i källaren/värmecentralen har konstaterats.

Planerade renoveringar är att måla om alla trappor och byte av entrédörrar. Foga vid de ställen vid A-sidan där det behövs. Återställa efter fuktskadorna. Göra om hela trädgården för att minska behovet av underhåll. Filmning av de horisontella stammarna och dräneringen. Fågelsanering och sätta upp plåt/nät under hela taket och nät uppe på taket vid de ingångar där det finns behov för att skydda mot fågelbo.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2017. Årsavgifterna för 2017 uppgår till i genomsnitt 738 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna inför år 2018 med 1 %. Årsavgifterna för 2018 uppgår till i genomsnitt 745 kr/kvm.

Budgeten för 2018 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 174 349 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 9 792 773 kr.
Under året har föreningen amorterat 1 090 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 44. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43, varav 37 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året har 10 st lägenheter överlåtits.

För mer information om vår förening, besök vår hemsida: www.lanternan.net



HSB:s Brf Lanternan i Landskrona
744000-0532

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 790	1 778	1 784	1 783	1 782
Rörelseresultat	149	531	623	566	563
Årets resultat	-10	321	391	287	266
Eget kapital	4 894	4 904	4 583	4 192	3 905
Balansomslutning	14 927	16 064	15 835	15 471	15 295
Soliditet	33%	31%	29%	27%	26%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	738	738	738	738	738
Fond för yttre underhåll	3 328	3 258	2 985	2 780	2 568

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	156 000	3 257 858	1 169 127	321 032
Disponering enligt stämmobeslut		70 000	251 032	-321 032
Årets resultat				-10 100
Belopp vid årets utgång	156 000	3 327 858	1 420 159	-10 100

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 420 159
Årets resultat	-10 100
Summa	1 410 059

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-336 163
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	101 000
Balanserat resultat	1 645 222
Summa	1 410 059

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

W

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 790 280	1 778 436
Övriga intäkter	3	3 734	1 140
Summa rörelseintäkter		1 794 014	1 779 576
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 042 973	-686 786
Personalkostnader	5	-41 653	-46 138
Övriga externa kostnader	6	-190 130	-145 459
Avskrivningar		-370 672	-370 672
Summa rörelsekostnader		-1 645 429	-1 249 055
Rörelseresultat		148 585	530 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	3 847	5 491
Räntekostnader	8	-162 532	-214 980
Summa finansiella poster		-158 685	-209 489
Resultat efter finansiella poster		-10 100	321 032
Årets resultat		-10 100	321 032

10

HSB:s Brf Lanterna i Landskrona
744000-0532

BALANSRÄKNING

NOT 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	12 741 200	13 111 872
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 741 200	13 111 872

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar **12 741 700** **13 112 372**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	2 151 763	2 904 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 536	47 031
Summa kortfristiga fordringar		2 185 299	2 951 366

Summa omsättningstillgångar **2 185 299** **2 951 366**
SUMMA TILLGÅNGAR **14 927 000** **16 063 738**

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

BALANSRÄKNING

NOT 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll		3 327 858	3 257 858
Summa bundet eget kapital		3 483 858	3 413 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 420 159	1 169 127
Årets resultat		-10 100	321 032
Summa fritt eget kapital		1 410 059	1 490 159
Summa eget kapital		4 893 917	4 904 017
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 517 773	10 792 773
Summa långfristiga skulder		5 517 773	10 792 773
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 275 000	90 000
Leverantörsskulder		41 501	73 321
Aktuella skatteskulder		10 917	7 225
Övriga skulder	16	0	20 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	187 892	176 283
Summa kortfristiga skulder		4 515 309	366 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 927 000	16 063 738

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	2,28%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen men högst 1 315 kr per bostadslägenhet..

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 256847 kr.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler, ej moms	21 728	20 304
Hysesintäkter p-platser, ej moms	11 232	11 232
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	900	1 800
Årsavgifter bostäder	1 758 540	1 758 540
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-12 492	-12 492
Hysesbortfall garage, ej moms	0	-948
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-864	0
Överlåtelseavgift	8 996	0
Pantförskrivningsavgift	2 240	0
	1 790 280	1 778 436

HSB:s Brf Lanterna i Landskrona
744000-0532

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
--------------------------	------	------

Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	-3
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 734	1 143
	3 734	1 140

4 Drift	2017	2016
---------	------	------

Reparationer, bostäder	127 678	43 823
Snörenhållning	4 513	4 150
Planerat UH bostäder	336 163	43 000
Elavgifter för drivkraft och belysning	30 024	29 480
Uppvärmning, fjärrvärme	174 907	171 448
Vatten	84 677	90 326
Sophämtning	47 439	78 120
Fastighetsförsäkringar	24 194	19 618
Kabel-TV	16 344	16 280
Fastighetsskatt	49 340	45 648
Fastighetsskötsel, Grundavtal	147 695	143 750
Bevakningskostnader	0	1 143
	1 042 973	686 786

5 Personalkostnader	2017	2016
---------------------	------	------

Vicevärdsarvoden	500	7 000
Övriga ersättningar	1 200	494
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvoden	28 700	25 800
Sociala avgifter	9 253	10 844
	41 653	46 138

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier	19 280	0
Förbrukningsmaterial	4 822	8 552
Datorutrustning och programvara	19 109	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	923	0
Kontorsmateriel och trycksaker	2 094	0
Telefon	0	1 800
Datakommunikation	3 540	3 354
Postbefordran	1 986	0
Revisionsarvoden	8 838	8 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	86 603	83 953
Överlåtelseavgift	6 720	0
Pantförskrivningsavgift	2 238	0
Konsultarvoden	1 875	499
Bankkostnader	3 353	3 207
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 984	14 197
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	3 306	0
Lämnade bidrag och gåvor	555	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 105	6 497
	190 130	145 459

7 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter bank	3 847	5 480
Skattefria ränteintäkter	0	11
	3 847	5 491

8 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	162 482	214 842
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	50	138
	162 532	214 980

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	16 275 598	612 500
Om- och tillbyggnader	0	15 663 098
Övriga markanläggningar	112 798	112 798
Mark	113 700	113 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 502 096	16 502 096
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 390 224	-3 019 552
Årets avskrivningar	-370 672	-370 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 760 896	-3 390 224
Utgående planenligt restvärde	12 741 200	13 111 872
Fastighetens taxeringsvärde	17 655 000	17 655 000
varav mark	4 591 000	4 591 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

10 Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 480	32 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 480	32 480
Ingående avskrivningar	-32 480	-32 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 480	-32 480
Utgående planenligt restvärde	0	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	4 750	0
Skattekonto	2 085	2 083
Andra kortfristiga fordringar	4 750	0
Avräkningskonto HSB	2 140 178	2 902 252
	2 151 763	2 904 335

14

HSB:s Brf Lanternan i Landskrona
744000-0532

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 536	47 031
	33 536	47 031

14 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
-----------------	--------------------	----------------	-----------------------	----------------

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	156 000	3 257 858	1 169 127	321 032
Disponering enligt stämmobeslut		70 000	251 032	-321 032
Årets resultat				-10 100
Belopp vid årets utgång	156 000	3 327 858	1 420 159	-10 100

15 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------------	------------	------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 275 000	90 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 517 773	360 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	10 432 773
	9 792 773	10 882 773
Avgår kortfristig del	4 275 000	90 000
Varav långfristig del	5 517 773	10 792 773

4 275 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Faktisk amortering för den totala skulden är 90 000 kr.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	11 243 000	11 243 000
varav i eget förvar	0	0

16 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt	0	9 903
Lagstadgade sociala avgifter	0	10 216
	0	20 119

Handwritten mark

HSB:s Brf Lanterman i Landskrona
744000-0532

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	132 964	156 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 928	20 138
	187 892	176 283

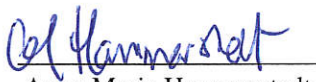
Eventualförpliktelser

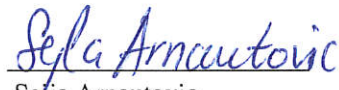
Inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

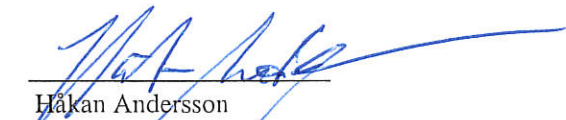
Årsavgifterna höjs från den 1 januari 2018 med 1 %.

Landskrona den 23/5 2018


Anna-Maria Hammarstedt

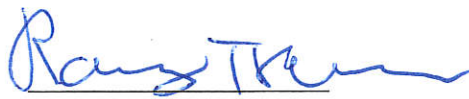

Selja Arnautovic


Annette Svensson


Håkan Andersson

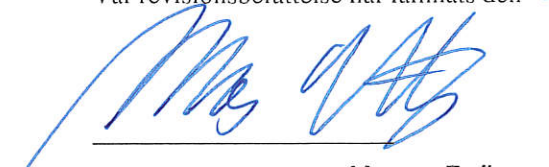

Stefan Bojovic

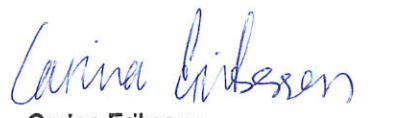

Ingela Magnusson


Ronny Trankell

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 6 2018.


Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Carina Eriksson
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lanterman i Landskrona, org.nr. 744000-0532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lanterman i Landskrona 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. Revisornas 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 Lanterman i Landskrona 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 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. 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 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 en 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 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 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.

Övrig upplysning

Undertecknande föreningsvald revisor från Borevision är inte vald vid namn av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Göteborg den 12 16 2018



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

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

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.