



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2016

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.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmon 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 14 juni 2016. Under verksamhetsåret har 14 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mattias Gråberg och Stig Svensson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Mattias Gråberg	ordförande	i tur att avgå
Stig Svensson	vice ordförande	i tur att avgå
Jan Ankarsund	sekreterare	i tur att avgå
Per Jämtervik	vice sekreterare	
Sylvia Eriksson	ledamot	
Sara Asker	ledamot	i tur att avgå
Christoffer Pettersson	ledamot	
Pernilla Åberg Hoke	utsedd av HSB Värmland	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mattias Gråberg, Stig Svensson, Per Jämtervik och Sylvia Eriksson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Anita Bergström och Lennart Holmqvist.

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 som även 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
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Fortum	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

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-09-18.

Reparationer: Större oförutsedda reparationer under året består av:

Vattenskador i 2 st lägenheter.

Översvämning källare Lunserudsvägen 10 och 12, Prästgårdsvägen 13 och Tallvägen, vattnet gick in bakvägen via kommunens avlopp.



Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts: Förbättringar yttre miljö Tallvägen 12 och Lunserudsvägen 10.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast under år 2016.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 33,9 mkr i 2015 års penningvärde.

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 2017. 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 47 905 562 kr. Under året har föreningen amorterat 1 322 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 27 (26) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 285 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	9 774	9 771	9 647	9 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 523	1 619	884	375
Soliditet, %	23%	20%	18%	16%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	556	556	550	550
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 125	3 212	3 274	3 452
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	382	356	344	359



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	8 702 817	2 020 538	1 618 944
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 618 944	-1 618 944
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 800 000	-1 800 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-509 206	509 206	
Årets resultat					1 522 699
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	9 993 611	2 348 688	1 522 699

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	3 639 483
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	509 206
Avsättning till underhållsfonden*	-1 800 000
Årets resultat	1 522 699
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 871 388

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **3 871 388**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 774 420	9 770 942
Övriga rörelseintäkter	2	16 854	8 780
Summa rörelseintäkter		9 791 273	9 779 722
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 749 816	-5 324 209
Övriga externa kostnader		-168 389	-157 632
Personalkostnader och arvoden	4	-103 185	-139 441
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 516 366	-1 495 617
Summa rörelsekostnader		-7 537 756	-7 116 898
Rörelseresultat		2 253 517	2 662 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	407	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-731 225	-1 044 290
Summa finansiella poster		-730 818	-1 043 879
Resultat efter finansiella poster		1 522 699	1 618 944
Årets resultat		1 522 699	1 618 944

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	59 372 260	60 577 376
Summa materiella anläggningstillgångar		59 372 260	60 577 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 372 760	60 577 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 498	22 017
Övriga fordringar	9	64 191	49 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	179 427	790 927
Summa kortfristiga fordringar		263 116	862 078
Kassa och bank	11	4 672 785	2 581 012
Summa omsättningstillgångar		4 935 901	3 443 090
SUMMA TILLGÅNGAR		64 308 661	64 020 966

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 219	668 219
Fond för yttre underhåll		9 993 611	8 702 817
Summa bundet eget kapital		10 661 830	9 371 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 348 689	2 020 538
Årets resultat		1 522 699	1 618 944
Summa fritt eget kapital		3 871 388	3 639 483
Summa eget kapital		14 533 218	13 010 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	46 462 710	48 265 562
Summa långfristiga skulder		46 462 710	48 265 562
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 442 852	962 852
Leverantörsskulder		527 450	417 538
Övriga skulder	13	374 358	348 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	968 073	1 015 898
Summa kortfristiga skulder		3 312 733	2 744 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 308 661	64 020 966



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en 105-årig rak plan. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,4
Tillkommande utgifter	2,5-10,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 448 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	8 173 896	8 173 896
Årsavgifter balkonger	1 170 828	1 170 828
Hyror	419 820	418 685
Överlåtelse- och pantavgifter	45 439	41 396
Brutto	9 809 983	9 804 805
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463	-22 463
Hysesbortfall övrigt	-13 100	-11 400
Summa nettoomsättning	9 774 420	9 770 942

2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga intäkter	16 854	8 780
Summa övriga rörelseintäkter	16 854	8 780



3 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	-695 360	-664 695
Löpande underhåll/Reparationer	-227 075	-275 961
Underhåll enligt plan	-509 206	-395 855
Uppvärmning	-1 591 644	-1 348 297
El	-193 491	-189 752
Vatten	-1 032 020	-1 022 069
Sophämtning	-236 666	-222 713
Övriga avgifter	-143 551	-141 141
Förvaltningskostnader	-625 579	-623 990
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-216 320	-230 970
Försäkringspremier	-116 635	-101 422
Övrigt	-162 270	-107 345
Summa drift- och underhållskostnader	-5 749 816	-5 324 209

4 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Styrelsearvoden	-78 735	-77 674
Arvoden arbetskommittéer	1 302	-34 822
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-22 252	-23 445
Summa personalkostnader och arvoden	-103 185	-139 441

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter	407	411
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	407	411

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	-731 225	-1 042 954
Övriga finansiella kostnader	0	-1 336
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-731 225	-1 044 290

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Mörmon 51:5.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	86 107 647	86 107 647
Årets investeringar	311 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	86 418 897	86 107 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	25 885 871	24 390 254
Årets avskrivningar	1 516 366	1 495 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	27 402 237	25 885 871
Anskaffningsvärde mark	355 600	355 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	59 372 260	60 577 376



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	59 661 741	22 117 370	834 319	1955-2060	36 710 052
Bredbandsinstallation 2004	534 016	534 016			0
Balkonger	24 322 444	3 040 305	608 061	2011-2050	20 674 078
Sophus	1 409 446	176 180	35 236	2011-2050	1 198 030
Bastec, Zeparofilter,vaacumavgas	311 250	0	20 750	2016-2030	290 500
Vägbommar och trafikstolpar	180 000	18 000	18 000	2016-2025	144 000
Byggnader	86 418 897	25 885 871	1 516 366		59 016 660
Mark					355 600
Summa byggnader och mark				59 372 260	60 577 376

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 70 352 000 kr (75 317 000). Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	60 000 000	9 600 000	69 600 000
Lokaler	752 000	0	752 000
	60 752 000	9 600 000	70 352 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattefordran	63 784	49 134
För högt deb vatten 2015 Hammarö kommun, utbet 2016	0	639 346
Skattekonto	407	0
Summa övriga fordringar	64 191	688 480

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Försäkring	128 299	116 635
Kabel-TV	35 596	34 946
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 532	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 427	151 581

11 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Handelsbanken (beviljad kredit 1 000 000 kr varav utnyttjad 0 kr)	4 669 785	2 578 650
Handkassa	3 000	2 362
Summa kassa och bank	4 672 785	2 581 012



12 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
--------------------------------	------------	------------

Långivare	Räntesats	Löptid			
Stadshypotek	1,57%	2014-12-01	- 2017-12-01	3 517 540	3 597 484
Stadshypotek	1,57%	2014-12-01	- 2017-12-01	2 594 999	2 652 667
Stadshypotek	1,64%	2016-01-30	- 2021-01-30	4 950 000	5 430 000
Stadshypotek	1,48%	2015-03-01	- 2019-03-01	5 310 000	5 430 000
Stadshypotek	1,73%	2016-03-30	- 2021-03-30	4 862 424	4 964 792
Stadshypotek	1,25%	2015-12-01	2017-12-01	4 725 443	4 825 983
Stadshypotek	1,50%	2015-06-01	2020-06-01	17 595 156	17 777 488
Stadshypotek	1,17%	2015-09-30	- 2018-09-30	4 350 000	4 550 000

Summa skulder till kreditinstitut**47 905 562** **49 228 414**

Avgår kortfristig del

1 442 852 962 852

Långfristig del av skulder till kreditinstitut**46 462 710** **48 265 562**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1 443 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 40,7 mkr.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

58 024 000 58 024 000

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

58 024 000 **58 024 000****Eventualförpliktelser****Inga** **Inga**

13 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
-------------------	------------	------------

Inre fond	330 058	319 297
Depositioner	44 300	29 300
Summa övriga skulder	374 358	348 597

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

BoRevision revisionsarvode	19 450	18 638
Upplupna räntekostnader	60 759	84 241
Arvoden	66 890	91 076
Sociala avgifter	19 917	22 702
Förskottsbetalda avgifter/hyror	794 346	784 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 711	15 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 073	1 015 898



15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutförande av reliningsarbete påbörjat i dec 2016
 Relining spillvattenrör källare, Yttre miljö
 Relining spillvattenrör källare, Yttre miljö
 Relining spillvattenrör källare, Yttre miljö
 Åtgärder efter radonutredning

År	Ca
2017	870 000
2018	
2019	
2020	


Kostnader i övrigt är i dagsläget inte klarlagda utan beror på vilken/vilka åtgärder som krävs. Undersökningar pågår.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras om möjligt med egna medel.

Skoghall 11/4 2017


 Mattias Gråberg


 Jan Ankarsund


 Christoffer Pettersson


 Sylvia Eriksson


 Stig Svensson



 Per Jämtervik


 Sara Asker


 Pernilla Åberg Hoke

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017


 Evert Andersson
 Föreningsvald revisor


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2016.

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 2016 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. Revisorernas 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 är 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 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 2016 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 uttört 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 evsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 19/4 2017



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 (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....