

Årsredovisning för
HSB brf Kompassen i Karlskoga
716411-6043

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Bertil Segerström. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Fastigheter

Föreningens fastighet Kompassen 7 byggdes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 10 ingångar med adresserna Hultmansgatan 9 A-F, 11 A-D.

Föreningens 10 bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Storlek</i>	<i>Antal (st)</i>	<i>Kvm</i>
2 r o k	2	126,00
3 r o k	8	600,00
	10	726,00

Garage: 9 st

Taxeringsvärdet är 5 027 tkr varav byggnadsvärdet är 3 864 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-08-13.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 (11) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Tomas Karlsson	ordförande
Madeleine Viktorsson	ledamot
Bertil Segerström	ledamot
Ann-Christin Wallin	ledamot
Jan Sjögren	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Leif Andersson	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Karlsson och Ann-Christin Wallin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Karlsson, Bertil Segerström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Gunnel Björk samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tomas Karlsson, ersättare Bertil Segerström.

Valberedning

Valberedningen har varit Helen Bergsten, sammankallande och Mats Blomgren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.


Årets underhåll

Inget underhåll under året.

Framtida underhåll

Målning fasader.
Varmvattenberedare (utbyte).
Byte köksfläktar/ventilation.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under året. 

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2017-01-01 med 1%. Hyrorna har varit oförändrade.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 80 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årsavgifterna höjs 2018-01-01 med 2%. Hyrorna för garage höjs 2018-01-01 med 6%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under år 2018.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	657	644	656	616	606
Rörelseresultat, tkr	262	253	244	-71	59
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	129	101	-260	-148
Balansomslutning, tkr	5 607	5 558	5 555	5 596	5 818
Avgifts & hyresbortfall, %	0,2	-	-	0,4	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	748	741	733	700	678
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	364	348	343	396	431
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 025	6 165	6 305	6 445	6 314
Likviditet i % *	296	211	133	94	108
Soliditet i % **	20	18	15	14	18

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	580 994	49 325	229 649	128 860
Disposition enligt stämmobeslut			128 860	-128 860
Reservering till fond för YU enl.plan lanspråktagande av fond för YU		56 000	-56 000	
Årets resultat				149 920
Belopp vid årets utgång	580 994	105 325	302 509	149 920

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	358 509
Årets resultat	149 920
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-56 000
Summa till stämmans förfogande	452 429
<hr/>	
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	452 429

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *rac*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	657 234	643 872
Övriga rörelseintäkter		4	101
		<u>657 238</u>	<u>643 973</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-264 466	-252 910
Underhåll	4	-	-13 750
Personalkostnader	5	-14 163	-7 194
Avskrivningar	6	-116 861	-116 861
Rörelseresultat		<u>261 748</u>	<u>253 258</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	940	1 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-112 768	-126 073
Resultat efter finansiella poster		<u>149 920</u>	<u>128 860</u>
Årets resultat		<u>149 920</u>	<u>128 860</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	149 920	128 860
Reservering till fond för yttre underhåll	-56 000	-55 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	13 750
Resultat efter fondförändring	93 920	87 610

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	9	5 017 450	5 128 391
Inventarier	10	11 840	17 760
		<u>5 029 290</u>	<u>5 146 151</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 029 291</u>	<u>5 146 152</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		561 003	396 444
Övriga fordringar	11	689	688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 555	14 033
		<u>577 247</u>	<u>411 165</u>
Kassa och bank	13	-	737
Summa omsättningstillgångar		<u>577 247</u>	<u>411 902</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 606 538</u>	<u>5 558 054</u> <i>RAE</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		580 994	580 994
Fond för yttre underhåll		105 325	49 325
		686 319	630 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		302 509	229 649
Årets resultat		149 920	128 860
		452 429	358 509
Summa eget kapital		1 138 748	988 828
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 272 535	4 374 143
		4 272 535	4 374 143
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	101 608	101 608
Leverantörsskulder		38 061	32 665
Skatteskulder		2 264	1 584
Övriga skulder	15	464	223
Fond för inre underhåll	16	3 715	3 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	49 143	55 288
		195 255	195 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 606 538	5 558 054 <i>Max</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,57%.

Avskrivning på parkering (markanläggning) sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan och avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.


Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	543 192	537 828
Hyror	34 560	34 560
Elavgifter	81 082	71 484
Summa	658 834	643 872
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 600	-
Summa	657 234	643 872

Not 3 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskötsel, förbrukning och snöröjning	16 650	13 371
Reparationer och löpande underhåll	17 738	17 341
El	100 836	103 588
Vatten	28 760	25 908
Sophämtning	15 235	15 910
Övriga avgifter	22 971	23 465
Förvaltningskostnader	28 054	25 394
Kommunal fastighetsavgift	16 200	15 730
Övrigt	18 022	12 203
Summa	264 466	252 910

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7 826 kr (7 505 kr).

Not 4 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	13 750
Summa	-	13 750

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vicevärdsarvode	12 000	5 796
Sociala kostnader	2 163	1 398
Summa	14 163	7 194

I sociala kostnader ingår löneskatt och avgift till Fora med 200 kr (450 kr). *Jan*

Not 6 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	110 941	110 941
Inventarier	5 920	5 920
Summa	116 861	116 861

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	939	1 669
Ränteintäkter, skattekonto	1	6
Summa	940	1 675

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	112 768	118 170
Föreningsavgäld	-	7 903
Summa	112 768	126 073

Avtalet på föreningsavgälden löpte ut 2016-12-31.

Sax

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheten Kompassen 7 i Karlskoga.

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	6 410 555	6 410 555
-Vid årets början, mark	450 000	450 000
	<u>6 860 555</u>	<u>6 860 555</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 732 164	-1 621 223
-Årets avskrivning enligt plan	-110 941	-110 941
	<u>-1 843 105</u>	<u>-1 732 164</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 017 450	5 128 391
Bokfört värde byggnader	4 567 450	4 678 391
Bokfört värde mark	450 000	450 000
Summa	5 017 450	5 128 391

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	3 074 167	532 552
Stammar, värme	644 977	313 009
El	441 193	189 705
Fasad	268 740	130 421
Fönster	149 685	97 816
Yttertak	107 496	52 167
Ventilation	135 948	25 294
Inre UH	627 381	108 683
Rest	429 985	208 676
	<u>5 879 572</u>	<u>1 658 323</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack avskr
Garage	514 295	171 430
Markanläggning/Parkering	16 688	13 352
	<u>530 983</u>	<u>184 782</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 5 027 000 kr (4 341 000 kr) . Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	3 721 000	1 001 000	4 722 000
Lokaler	143 000	162 000	305 000
	<u>3 864 000</u>	<u>1 163 000</u>	<u>5 027 000</u>

Not 10 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 596	58 596
	<u>58 596</u>	<u>58 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 836	-34 916
-Årets avskrivning enligt plan	-5 920	-5 920
	<u>-46 756</u>	<u>-40 836</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 840	17 760

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	689	688
Summa	689	688

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Comhem	3 026	2 979
Länsförsäkringar	12 529	11 054
Summa	15 555	14 033

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	-	737
Summa	-	737

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hyp	2,15%	2020-01-24	2020-01-24	2 507 701	2 587 313
Stadshypotek	3,37%	2018-06-30	2018-06-30	1 333 942	1 355 938
Handelsbanken	2,21%	2022-03-01	2022-03-01	532 500	532 500
				<u>4 374 143</u>	<u>4 475 751</u>
Avgår kortfristig del				-101 608	-101 608
Summa				4 272 535	4 374 143

Nästa års amortering uppgår till 102 tkr (102 tkr). Beräknad amortering i 5 år är 508 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 3 866 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 999 000	5 999 000
	5 999 000	5 999 000

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Preliminärskatt personal	300	144
Arbetsgivaravgift	164	79
Summa	464	223

Not 16 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	3 715	3 715
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	3 715	3 715

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
BoRevision revisionsarvode	7 823	7 497
Luleå Energi	8 278	-
Söderbergs Åkeri	-	2 214
Upplupna räntor	16 187	16 595
Förskottsbetalda avgifter/hyror	16 855	28 982
Summa	49 143	55 288

Underskrifter

Karlskoga 2018- 04-11



Tomas Karlsson



Bertil Segerström



Madeleine Viktorsson



Ann-Christine Wallin



Jan Sjögren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018- 04-12



Gunnel Björk
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar 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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

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

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE 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 det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen, org.nr. 716411-6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kompassen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Karlskoga den 12/4 2018



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnel Björk

Av föreningen vald revisor