

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husknuten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Doris Katrin Boström	Ledamot
Karl Erik Jörgen Larsson	Ledamot
Gun Susanne Elisabeth Malmgren	Ledamot
Kari Juhani Narkiniemi	Ledamot
Lars-Göran Rönnberg	Ledamot

Anne-May Kristina Lundberg	Suppleant
Susanne Rebecca Linnea Nordlander	Suppleant
Arvid Eugén Roslinde	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Erik Jörgen Larsson, Anne-May Kristina Lundberg, Gun Susanne Elisabeth Malmgren, Susanne Rebecca Linnea Nordlander och Arvid Eugén Roslinde.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg

Ordinarie Extern

LR Revision Strängnäs Vingåker AB

Valberedning

Carina Heinelid

Bo Jonsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-07. Extra stämma med anledning av stadgeförändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RAPSEN 1	1999	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via individuellt för varje lägenhet och består av anslutning till fjärrvärmnät.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 5 flerbostadshus.

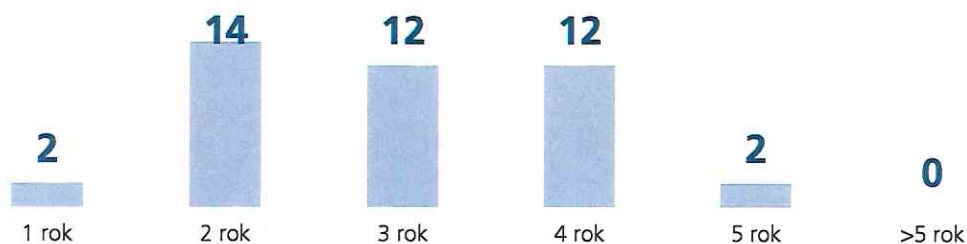
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 475 m², varav 3 475 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

i anslutning till tvättstuga

22

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeanläggning i tvättstuga/samlingslokal	2017	
Rengöring av tak	2017	
Byte av belysning på carportens utsida	2017	
Byte och komplettering av rasskydd på tak	2017	
Reparation av betongtrappor	2016	
Upprustning av lekplats	2016 - 2017	
Rensning av regnvattenavledningssystem	2016	
Byt ut och kompletterad belysning vid mörka delen av parkeringen	2016	
Takbesiktning	2016	
Byte av armaturer utanpå carportarna till energisnåla	2015	
Målning av ytterdörrar	2015	Färgbyte
Installation av utomhusbelysning	2014	Tre nya belysningsstolpar med tillhörande armatur har installerats vid parkeringsplatserna för att få belysning där.
Installation av nya motorvärmare	2014	Det installerades först på de två P-platserna som tillhör området två 1,5-or, men i slutet av året hade samtliga carportar, samt alla normalstora P-platser utomhus också fått nya motorvärmare.
Rensning av ventilationssystemen inne i lägenheterna	2014	
Bytt elarmaturer till energisnåla inne i området	2014	
Ny spis har köpts in till föreningslokalen	2014	
En ny tvättmaskin har inköpts och installerats i tvättstugan	2014	
Byggt altan och installerat altandörr i föreningslokalen	2013 - 2014	
Renovering av fasad	2012 - 2020	Beroende på andra aktiviteter är planen att göra i ordning en gavel per år.
Renovering och målning av fönster	2011 - 2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Serviceavtal/Besiktning av fjärrvärmväxlare	2018	Ett serviceavtal för samtliga lägenheter med årlig kontroll införs
Renovering av köksdel i föreningslokal	2018	Montering av förvaringsskåp och arbetsbänk
Byte av belysning i carportar	2018	
Putsning av sockel	2018	Putsning av sockel samt uppgrävning för fuktskydd
Frånluftsventilations kontroll	2018	
Reparation av balkonger	2018	Reparation av betongskador
Renovering av utsatt tegelfasad	2018	
Målning av bostadsfastighetsfasad	2018/2019	
Målning av föreningslokalens fastighetsfasad	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetanslutning	Lägenheterna anslutna till Strängnäs stadsnät www.fibra.se
Underhållsavtal för brandredskap	Sörmlands Brandservice AB
Avtal om hantering av vår huvudnyckel.	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avtal om leverans av grön el till föreningen	Vattenfall
Parkeringsbevakning	Securitas
Underhållsavtal fjärrvärmväxlare	Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt att hålla en hög amorteringstakt under 2017. Under året har vi amorterat cirka 554 000 kronor, under kommande åren kommer amorteringstakten dock att minska något, detta för att bygga upp underhållsfonden för framtida underhåll.

Vi har gjort en uppdelning av lånen för att på det sättet sprida riskerna vid omsättning av de större lånen.

Under 2017 bands flera lån om och i början av 2018 slutbetalades ett av våra mindre lån.

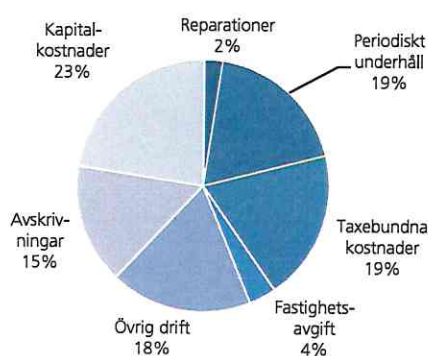
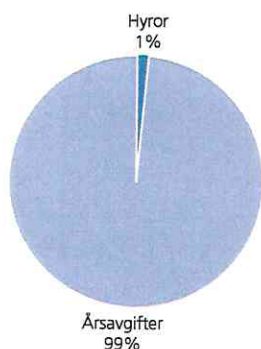
Under kommande åren ser styrelsen att underhållskostnaderna kommer att öka, därför förslår styrelsen att stämman beslutar att göra en extra avsättning till yttre underhållfond med 300 000 kronor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	740 119	604 104
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 347 533	2 349 750
Finansiella intäkter	31	267
Minskning kortfristiga fordringar	4 658	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 346	35 228
	2 362 568	2 385 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	992 750	959 400
Finansiella kostnader	360 094	585 614
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 701
Minskning av långfristiga skulder	553 245	702 515
	1 906 089	2 249 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 196 598	740 119
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	456 478	136 015

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren hade föreningen två arbetsdagar då föreningens medlemmar var med och städade på området efter vintern.

Under sensommaren anordnades ett knyt/gårdskalas i föreningslokalen

I december anordnades luciafika/glöggkväll i föreningslokalen

Under året har takbesiktning genomförts vilket resulterade i taktvätt och komplettering av snörasskydd på fastigheten

Montering av skydd för fågelbon har monterats

Belysning vid carporten har bytts till LED-belysning

Bättringsmålning av ytterdörrar har utförts efter överenskommelse med entreprenören

Föreningen har bytt ut värmesystemet i föreningens tvättstuga och samlingslokal

Delar av styrelsen har deltagit i flera kurser anordnade av Bostadsrätterna

Ny hemsida och app (till smarta telefoner) har påbörjats sättas upp för att vara en informationsplats till medlemmar och mäklare/lägenhetsspekulanter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st.

Tillkommande medlemmar: 10 st.

Avgående medlemmar: 10 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	666	666	740
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 364	4 523	4 726	5 038
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	49	48	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	169	168	186
Soliditet (%)	29	26	24	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	747	558	469	563
Nettoomsättning (tkr)	2 348	2 350	2 349	2 601

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 475 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 845	0	0	19 845
Upplåtelseavgifter	108 765	0	0	108 765
Fond för yttre underhåll	1 157 948	400 000	-113 124	871 072
S:a bundet eget kapital	1 286 558	400 000	-113 124	999 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 428 733	-400 000	671 382	4 157 351
Årets resultat	747 115	747 115	-558 258	558 258
S:a fritt eget kapital	5 175 847	347 115	113 124	4 715 609
S:a eget kapital	6 462 405	747 115	0	5 715 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	747 115
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 828 733
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	5 175 848

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	297 614
att i ny räkning överförs	5 173 462

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 348 271	2 349 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-738	0
Summa rörelseintäkter		2 347 533	2 349 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-809 412	-713 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 795	-173 115
Personalkostnader	Not 6	-90 543	-72 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 392	-246 392
Summa rörelsekostnader		-1 239 142	-1 205 791
RÖRELSERESULTAT		1 108 391	1 143 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	267
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-1 213	-354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 094	-585 614
Summa finansiella poster		-361 276	-585 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		747 115	558 258
ÅRETS RESULTAT		747 115	558 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 185 236	20 421 828
Maskiner och inventarier	Not 9	19 599	29 399
Summa materiella anläggningstillgångar		20 204 835	20 451 227
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 207 635	20 454 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		109	2 813
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	947 200	442 502
Summa kortfristiga fordringar		947 309	445 315
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	512 691	513 904
		512 691	513 904
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		284 347	334 521
Summa kassa och bank		284 347	334 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 744 348	1 293 741
SUMMA TILLGÅNGAR		21 951 983	21 747 767

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 610	128 610
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 157 948	871 072
Summa bundet eget kapital		1 286 558	999 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 428 733	4 157 351
Årets resultat		747 115	558 258
Summa fritt eget kapital		5 175 847	4 715 609
SUMMA EGET KAPITAL		6 462 405	5 715 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 067 811	15 202 792
Summa långfristiga skulder		15 067 811	15 202 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	98 060	516 324
Leverantörsskulder		37 733	77 754
Övriga skulder		11 674	12 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 300	222 914
Summa kortfristiga skulder		421 767	829 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 951 983	21 747 767

2

Noter

Belopp redovisas i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	50 år	50 år
Maskiner	10 år/ 5 år	10 år/ 5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	2 313 944	2 313 944
	Hyror parkering	34 350	35 850
	Öresutjämning	-23	-44
		2 348 271	2 349 750

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	-738	0
		-738	0

22

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	2 143
	Bevakning	3 128	2 139
	Gemensamma utrymmen	1 708	2 510
	Gård	2 961	8 702
	Serviceavtal	9 375	750
	Förbrukningsmateriel	7 253	14 128
	Brandskydd	538	538
	Fordon	10 528	2 780
		35 491	33 689
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 986	0
	Tvättstuga	0	3 156
	Lås	2 453	2 051
	VVS	11 814	10 492
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 336
	Elinstallationer	3 126	29 069
	Tak	0	18 550
	Fasad	6 000	0
	Mark/gård/utemiljö	9 613	38 650
		38 992	125 304
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	32 250	0
	Entré/trapphus	0	77 191
	VVS	4 770	7 583
	Tak	260 594	28 350
		297 614	113 124
	Taxebundna kostnader		
	El	58 657	56 019
	Vatten	179 428	169 812
	Sophämtning/renhållning	72 346	72 250
	Grovsopor	0	17 434
		310 432	315 515
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 205	47 433
	Kabel-TV	12 137	15 392
	Bredband	10 312	10 252
		71 654	73 077
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 230	53 256
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	809 412	713 966

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 837	3 982
	Tele- och datakommunikation	1 080	1 787
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 251
	Föreningsomkostnader	2 111	15 063
	Styrelseomkostnader	0	6 318
	Fritids- och trivselkostnader	3 560	0
	Förvaltningsarvode	60 754	59 132
	Administration	4 366	5 693
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	0	61 001
	Tidningar facklitteratur	0	2 213
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	Övriga driftskostnader	163	0
		92 795	173 115

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	32 073
	Löner	27 406	33 891
	Sociala kostnader	18 137	6 355
		90 543	72 319

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	192 229	192 229
	Förbättringar	44 362	44 362
	Inventarier	9 800	9 800
		246 392	246 392

2

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 744 300	23 744 300
	Utgående anskaffningsvärde	23 744 300	23 744 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 322 472	-3 085 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 592	-236 592
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 559 064	-3 322 472
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 185 236	20 421 828
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 194 400	2 194 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 692 000	3 692 000
		20 292 000	20 292 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 292 000	20 292 000
		20 292 000	20 292 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 735	332 735
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	332 735	332 735
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-303 336	-293 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 800	-9 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-313 136	-303 336
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 599	29 399
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	22 255	33 730
	Skattefordran	1 200	3 174
	Klientmedel hos SBC	912 250	405 598
	Fordringar	11 495	0
		947 200	442 502

2

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Penningmarknadsfond	0	512 691	512 691	513 904
		512 691	512 691	513 904

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	871 072	471 072
Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 124	0
Vid årets slut	1 157 948	871 072

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	8 903 021	-
Swedbank	3,530 %	6 275 000	6 275 000	2021-10-25
Swedbank	1,150 %	61 416	541 095	-
Swedbank	1,700 %	4 829 455	0	2022-01-25
Swedbank	1,130 %	4 000 000	0	2019-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		15 165 871	15 719 116	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 060	-516 324	
		15 067 811	15 202 792	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 675 571 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000
Eventualförpliktelser	Inga.	

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	27 187	0
Sociala avgifter	8 542	0
Ränta	37 205	43 194
Avgifter och hyror	194 410	179 720
VVS	6 956	0
	274 300	222 914

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren kommer betongplattan att putsas om på gavlarna, detta för att förhindra fuktskador och skador på armeringen.

Belysningen i carporten har bytts ut mot moderna energisnåla LED-belysningar

Föreningens traktor har bytts ut mot en nyare och modernare

Styrelsens underskrifter

ÅKERS STYCKEBRUK den 13/4 2018


Doris Katrin Boström
Ledamot


Karl Erik Jörgen Larsson
Ledamot


Gun Susanne Elisabeth Malmgren
Ledamot


Kari Juhani Narkiniemi
Ledamot


Lars-Göran Rönnerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018


Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husknuten
Org.nr 769602-3592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

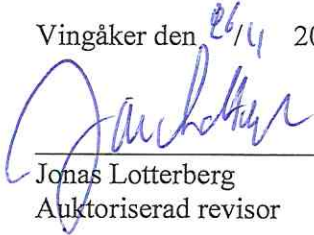
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 26/11 2018



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor