

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Helegården

716409-8076

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är ett Privatbostadsföretag.

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvaltar fastigheten med beteckningen Lerum Hjällsnäs 34:8, belägen i Lerums Kommun, Gråbo, med sammanlagt 45 lägenheter.

Taxeringsvärdet uppgår till 37 800 000 kronor och är försäkrad till sitt fulla värde genom Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun Västra Götalands län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har utfört löpande underhåll, innebärande blanda annat byte av tvättmaskin, värmepumpar, garagebelysningar, målning samt byte av dåliga brädor.

### Medlemsinformation

Styrelse och revisor har under året varit:

Ordinarie ledamöter:	Göran Olsson	Ordförande
	Jannica Pernervik	Sekreterare
	Bjarne Tillander	Kassör
Suppleant:	Gunnel Larsson	
Ordinarie revisor:	Thomas Hallgren	Extern revisor

Ordinarie stämma avhölls 2017-05-18.

Styrelsen har haft 3 protokollförda styrelsemöten.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 208	2 185	2 186	2 191	2 192
Resultat efter finansiella poster	200	56	302	244	193
Soliditet (%)	11	9	9	7	8

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	463 000	0	271 515	873 463	13 646	<b>1 621 624</b>
Ökning av reservfond			72 000	-72 000		<b>0</b>
Minskning av reservfond			-200 000	200 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				13 646	-13 646	<b>0</b>
Årets resultat					158 231	<b>158 231</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>463 000</b>	<b>0</b>	<b>143 515</b>	<b>1 015 109</b>	<b>158 231</b>	<b>1 779 855</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 015 108
årets vinst	158 231
	<b>1 173 339</b>

disponeras så att	
avsättning till reparationsfond fastighet	72 000
disponering från reparationsfond fastighet	0
i ny räkning överföres	1 101 339
	<b>1 173 339</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 207 615	2 184 520
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 207 615</b>	<b>2 184 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 274 890	-1 250 942
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-575 703	-575 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 850 593</b>	<b>-1 826 645</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 022</b>	<b>357 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	153
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 802	-302 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 791</b>	<b>-302 229</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 231</b>	<b>55 646</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-42 000	-42 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>158 231</b>	<b>13 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>158 231</b>	<b>13 646</b> h

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

14 763 266

15 338 969

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**14 763 266**

**15 338 969**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag

5 820

5 820

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**5 820**

**5 820**

**Summa anläggningstillgångar**

**14 769 086**

**15 344 789**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

133

24 956

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 309

73 751

**Summa kortfristiga fordringar**

**78 442**

**98 707**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 063 694

1 894 961

**Summa kassa och bank**

**2 063 694**

**1 894 961**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 142 136**

**1 993 668**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 911 222**

**17 338 457**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 000	463 000
Fond för yttre underhåll		143 515	271 515
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>606 515</b>	<b>734 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 015 108	873 463
Årets resultat		158 231	13 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 173 339</b>	<b>887 109</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 779 854</b>	<b>1 621 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 924 573	14 524 573
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 924 573</b>	<b>14 524 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51 745	26 293
Skatteskulder		2 408	24 694
Övriga skulder		954 931	935 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 711	205 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 206 795</b>	<b>1 192 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 911 222</b>	<b>17 338 457</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tidigare har föreningen valt att göra avskrivningar motsvarande amortering på föreningens lån, men eftersom Bokföringsnämnden nu fastställt att avskrivning fortsättningsvis måste ske enligt en linjär plan, så tillämpas från och med 2014 en plan som ungefär motsvarar tidigare års avskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 40 år.

### Not 2 Specifikation av driftskostnader

	2017	2016
Parabol	63 593	96 977
El	42 200	43 844
Va	7 225	7 216
Renhållning & Snöskottning	95 139	112 688
Trädgårdsskötsel	130 564	163 953
Rep & underhåll	628 333	542 147
Fastighetsskatt	202 350	202 350
Försäkringar	60 575	36 817
Förbrukningsmaterial	2 935	4 718
Drivmedel	0	144
Förtäring	2 215	763
Kontorsomk., trycksaker	5 608	3 996
Telekommunikation	0	1 800
Postbefordran	0	390
Arvoden	21 063	19 200
Bank och lånekostnader	2 330	3 099
Föreningsavgifter	10 760	5 380
Övriga kostnader	0	5 460
	<b>1 274 890</b>	<b>1 250 942</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

**Not 4 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 028 115	23 028 115
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 028 115</b>	<b>23 028 115</b>
Ingående avskrivningar	-7 689 146	-7 113 443
Årets avskrivningar	-575 703	-575 703
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 264 849</b>	<b>-7 689 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 763 266</b>	<b>15 338 969</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-32 000	-32 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Lån som förfaller till betalning år 2-5	2 400 000	2 400 000
Lån som förfaller år 6 och senare	11 524 573	12 124 573
	<b>13 924 573</b>	<b>14 524 573</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

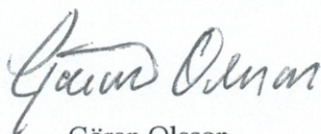
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Lån Stadshypotek	1,05	2019-06-01	14 524 573	15 124 573
			<b>14 524 573</b>	<b>15 124 573</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	580 000

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 728 000	22 728 000
	<b>22 728 000</b>	<b>22 728 000</b>

Gråbo den 11 maj 2018



Göran Olsson  
Ordförande



Bjarne Tillander



Janice Pernervik

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2018



Thomas Hallgren  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helegården

Org.nr 716409-8076

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helegården för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Helegårdens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

#### *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 Bostadsrättsföreningen Helegården 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 lämpligt, 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, 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.

## **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 Bostadsrättsföreningen Helegården 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Helegården enligt god revisorsred 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:

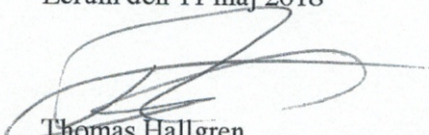
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lerum den 11 maj 2018



Thomas Hallgren  
Revisor