allabrf.se













ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Brf Albert

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albert i Göteborg

Org. nr: 716443-9601

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016.01.01-2016.12.31

allabrf.se

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Liksom tidigare vill vi under de närmaste åren satsa på:

- Att hålla fastigheten i gott skick
- En god ekonomi
- Sociala aktiviteter

DET GODA BOENDET

Styrelsen följer arbetet för HSB Kod för bostadsrättföreningar och vi har under året gjort bland annat följande: före varje styrelsemöte har styrelsen varit tillgänglig för medlemmarna för frågestund, varje månad har informationsbrev mailats ut och satts upp i trapphusen och i november hölls ett extra informationsmöte för medlemmarna om budget och underhållsplan.

Under året har vi haft fyra gårdsdagar som avslutats med en gemensam måltid. Dessutom införde vi en extra trädgårdsdag och trädgårdskvällar under sommarmånaderna för att bättre hålla efter växtligheten på gården. Det arbete som utförs på gemensamma arbetsdagar är viktigt om vi till glädje för alla boende skall kunna hålla gården i gott skick utan alltför stora kostnader.

Albertdagen firades med en trevlig kvällsbuffé och musikunderhållning på vår vackra uteplats.

Under året har styrelsen medverkat i möten med Göteborgs Stads Parkering AB och förhandlat fram ett nytt avtal gällande våra parkeringsplatser.

Styrelsen har startat igång arbetet med SBA, systematiskt brandskydds arbete, och uppdaterat föreningens brandskydd.

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Albert i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Albert är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Haga 26:5 samt 26:9 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 67 st lägenheter, 4 st lokaler (uthyrda) samt en föreningslokal och två gästrum. Föreningen har fram tom 20161231 hyrt 41 st p-platser av Göteborgs Stads Parkering AB, vi har from 20170101 ett nytt avtal som gäller direkt mellan medlemmar och parkeringsbolaget.

Totala lägenhetsytan är 5 124 kvm.

Totala lokalytan är 325 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Östra Skansgatan 8A, 8B, 10, 12, Haga Östergata 13, Skolgatan 7A, 7B, 9 samt Haga Nygata 14, 16A och 16B.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER

Under räkenskapsåret sänktes årsavgifterna för kapital med 14% per 2016-01-01. De totala årsavgifterna (drift samt kapital) uppgick därefter i genomsnitt till 627 kr/m² för lägenheter som gjort kapitaltillskott samt i genomsnitt till 892 kr/m² för lägenheter som inte gjort kapitaltillskott.

Efter räkenskapsåret lämnades årsavgifterna oförändrade.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
Hissrenoveringen har avslutats med resterande fyra hissar.

Under året har följande reparationer gjorts:
Defekta avloppsrör har åtgärdats och ventiler har bytts i det allmänna avloppssystemet.

allabrf.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

2017.
Stenbeläggningen på gården planeras att åtgärdas så snart som möjligt.

Utebelysningen på gården kommer att ses över och uppdateras. Renovering kommer att göras av tvättstuga, bastu och korridor i anslutning till dessa. Pentryt i föreningslokalen kommer att renoveras.

Styrelsen har under året sett över de löpande kostnaderna för drift och underhåll. Vi har förhandlat fram ett nytt avtal gällande den tekniska förvaltningen och har därmed sänkt dessa kostnader avsevärt och ytterligare förbättringar gällande den tekniska förvaltningen kommer att genomföras.
Det kommer under kommande år att fortsatt föras in mer i underhållsfonden för att täcka upp inför kommande stora renoveringar.

allabrf.se

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/4 2016. I stämman deltog 18 medlemmar, varav en via ombud.

Föreningen hade vid årets slut 100 (100) medlemmar.
Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Ida Rask	ordförande
Mikael Högberg	vice ordförande
Anna Bergström	sekreterare
Alexander Schultzberg	ledamot
Thomas Ulvinge	ledamot
Annette Vilhelmsson	ledamot
Lena Löwén	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Ida Rask, Mikael Högberg och Anna Bergström.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ida Rask, Mikael Högberg, Alexander Schultzberg, Anna Bergström.

Revisorer har varit Lars Kemper med Peter Starke som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordföranden med övriga styrelseledamöter som suppleanter vald av stämman.

Valberedning har varit Kerstin Gustafsson, Kjell Ring samt Emma Carlsson vald av stämman.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 023	5 231	5 541	5 965	5 939
Resultat efter finansiella poster	-434	-209	833	-4 512	876
Balansomslutning	63 168	64 083	65 131	64 283	65 600
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm*	892/627	951/627	951/627	951	951
Underhållsfond	64	616	424	5 171	4 519
Soliditet i %	53	53	51	26	32

*För bostadsrätter som gjort kapitaltillskott är den genomsnittliga månadsavgiften 627 kr/ m².

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18):

Eget kapital IB	33 665 925
Årets förändring	- 434 168
Eget kapital UB	33 231 757

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. (Se not 18).

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 615 430
Årets resultat	-434 168
	1 181 263

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 181 263
	1 181 263

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

allabrf.se

Org Nr: 716443-9601

Hsb Brf Albert i Göteborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 023 795	5 231 360
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 454	84 619
Summa rörelseintäkter		**5 036 249**	**5 315 979**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 534 694	-2 661 144
Underhållskostnader	Not 4	-1 319 667	-1 130 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 495	-178 565
Personalkostnader	Not 6	-149 902	-134 675
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-612 405	-648 024
Summa rörelsekostnader		**-4 792 164**	**-4 752 893**
Rörelseresultat		**244 084**	**563 085**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 009	4 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-680 261	-776 901
Summa finansiella poster		**-678 252**	**-772 188**
Årets resultat	Not 10	**-434 168**	**-209 103**

allabrf.se

Org Nr: 716443-9601

Hsb Brf Albert i Göteborg

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	59 927 342	60 535 432
Inventarier	Not 12	0	4 315
		59 927 342	60 539 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**59 927 842**	**60 540 247**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	8 114	12 409
Övriga fordringar	Not 15	1 555 330	1 864 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	293 479	482 401
		1 856 923	2 359 567
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 381 349	1 181 349
Kassa och bank		2 010	2 010
Summa omsättningstillgångar		**3 240 282**	**3 542 925**
Summa tillgångar		**63 168 123**	**64 083 172**

allabrf.se

Org Nr: 716443-9601

Hsb Brf Albert i Göteborg

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 986 302	31 986 302
Underhållsfond		64 193	615 860
		32 050 495	32 602 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 615 430	1 272 866
Årets resultat		-434 168	-209 103
		1 181 263	1 063 763
Summa eget kapital		**33 231 757**	**33 665 925**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	28 219 083	28 772 614
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	517 776	374 756
Leverantörsskulder		370 641	427 426
Skatteskulder		10 020	6 909
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	70 930	47 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	747 916	788 012
		1 717 283	1 644 633
Summa skulder		**29 936 366**	**30 417 247**
Summa Eget kapital och skulder		**63 168 123**	**64 083 172**

allabrf.se

Org Nr: 716443-9601

Hsb Brf Albert i Göteborg
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Porttelefon skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 15 år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Extra insatser
Föreningen gav 1/4 2014 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader samt ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 356 552 kr.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

allabrf.se

Hsb Brf Albert i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter drift	2 654 112	2 654 112
	Årsavgifter kapital	1 261 008	1 471 302
	Hyror	1 062 900	1 066 421
	Hyror gästrum	38 575	30 975
	Ovriga intäkter	7 200	8 550
		5 023 795	**5 231 360**
Not 2	**Ovriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter*	**12 454**	**84 619**
	**Varav försäkringsersättning*	*0*	*84 617*
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	463 143	432 903
	Reparationer	122 437	276 348
	El	111 760	103 322
	Uppvärmning	542 248	502 152
	Vatten	201 930	200 105
	Sophämtning	198 489	193 665
	Ovriga avgifter	30 884	38 193
	Förvaltningsarvoden	203 445	213 514
	Bredband	176 546	175 299
	Parkeringsplatser i garage Göteborg stad	436 381	436 381
	Ovriga driftskostnader	47 430	89 262
		2 534 694	**2 661 144**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	1 281	0
	VVS	18 000	24 000
	Hissar	1 277 233	1 106 486
	Byggnad utvändigt	23 153	0
		1 319 667	**1 130 486**
Not 5	**Ovriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	130 863	127 301
	Medlemsavgifter	26 100	26 100
	Ovriga externa kostnader	18 532	25 164
		175 495	**178 565**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	79 000	78 500
	Sammanträdesersättningar	33 000	34 100
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	34 902	19 075
		149 902	**134 675**

allabrf.se

Hsb Brf Albert i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	608 090	643 168
	Inventarier	4 315	4 856
		612 405	**648 024**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	506
	Ränteintäkter skattekonto	218	185
	Ovriga ränteintäkter	1 791	4 022
		2 009	**4 713**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	679 861	776 351
	Ovriga finansiella kostnader	400	550
		680 261	**776 901**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-434 168**	**-209 103**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-768 000	-746 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 319 667	1 130 486
	Resultat efter underhållspåverkan	117 499	175 383
	Varav hänförligt till andel kapital		
	Årsavgift kapital	1 261 008	1 471 302
	Räntekostnader	-680 261	-776 901
	Amortering	-410 511	-710 173
	Överskott (+), underskott (-)	170 236	-15 772
	Ackumulerat överskott (regleras kommande år).	223 662	53 426
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	3 777 250	3 849 390
	Kostnader	-4 184 074	-4 104 869
	Netto avsättning/disposition underhållsfond	551 667	384 486
	Överskott (+), underskott (-)	144 843	129 007

allabrf.se

Hsb Brf Albert i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	71 286 122	71 286 122
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 286 122	71 286 122
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 077 690	-5 434 522
	Årets avskrivningar	-608 090	-643 168
	Utgående avskrivningar	-6 685 780	-6 077 690
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-8 656 000	-8 656 000
	Utgående nedskrivningar	-8 656 000	-8 656 000
	Bokfört värde byggnader	**55 944 342**	**56 552 432**
	Bokfört värde mark	**3 983 000**	**3 983 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**59 927 342**	**60 535 432**
	Taxeringsvärde för Haga 26:5 samt 26:9		
	Byggnad - bostäder	59 000 000	54 000 000
	Byggnad - lokaler	3 655 000	3 661 000
		62 655 000	57 661 000
	Mark - bostäder	81 000 000	46 400 000
	Mark - lokaler	936 000	741 000
		81 936 000	47 141 000
	Taxeringsvärde totalt	144 591 000	104 802 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	251 144	251 144
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 144	251 144
	Ingående avskrivningar	-246 829	-241 973
	Årets avskrivningar	-4 315	-4 856
	Utgående avskrivningar	-251 144	-246 829
	Bokfört värde	**0**	**4 315**
Not 13	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**
Not 14	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	**8 114**	**12 409**
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 523 141	1 831 778
	Skattekonto	32 189	32 979
		1 555 330	**1 864 757**

allabrf.se

Hsb Brf Albert i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	284 162	391 309
	Upplupna intäkter	9 317	91 092
		293 479	**482 401**

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-01-01	2017-03-31	3 mån	0,15%	600 000
HSB Göteborg	2016-10-31	2017-01-31	3 mån	0,05%	200 000
Nordea Nordenfond	Marknadsvärde per 161231 1 281 181 kr				581 349
					1 381 349

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 754 219	16 491 971	740 112	615 860	1 272 866	-209 103
Res disp enl. stämmobeslut					-209 103	209 103
Avsättning underhållsfond 2016				768 000	-768 000	
Disposition underhållsfond 2016				-1 319 667	1 319 667	
Årets resultat						-434 168
Belopp vid årets slut	**14 754 219**	**16 491 971**	**740 112**	**64 193**	**1 615 430**	**-434 168**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	33585853	0,53%	2017-03-14	8 960 764	0
SE-Banken Bolån	39280256	0,51%	2017-03-28	8 545 064	143 020
Stadshypotek	650095	4,93%	2017-06-01	11 231 031	374 756
				28 736 859	517 776

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 219 083**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 147 979

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	63 102 000	63 102 000

Not 20	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**517 776**	**374 756**
Not 21	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	48 109	24 709
	Inre fond	22 681	22 681
	Övriga kortfristiga skulder	140	140
		70 930	**47 530**

allabrf.se

Hsb Brf Albert i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 22	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	94 456	98 472
	Ovriga upplupna kostnader	255 148	249 560
	Förutbetalda hyror och avgifter	398 312	422 697
	Ovriga förutbetalda intäkter	0	17 283
		747 916	**788 012**

Göteborg 29/3 2017

Alexander Schulzberg

Anette Wilhelmsson

Anna Bergström

Ida Rask

Lena Löwen

Mikael Högberg

Thomas Ulvinge

Vår revisionsberättelse har 17-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lars Kemper
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Albert i Göteorg, org.nr. 716443-9601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albert 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Albert i Göteborg 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 utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 4 / 4 2017

Susanne Andersson	Lars Kemper
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor