allabrf.se

Styrelsen för
HSB Brf Balder i Barnarp

Org.nr: 716403-4717

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Balder i Barnarp

Org. nr. 716403-4717

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01--2016-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1988 på fastigheten Barnarp 8:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st radhuslängor med 52 uppgångar med adresserna: Konstapelgatan 142-246 i Barnarp samt 1 st kvartersgård och 9 st garagelängor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	13	st	2	rok	858,0 m²
		25	st	3	rok	2 205,5 m²
		14	st	4	rok	1 547,0
		52	st			4 610,5 m²
Totalt		52	st			4 610,5 m²

AK

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning hus gård 3 samt byte av 6 st elpannor (2011)
- Målning hus gård 2 + målning balkonger samt byte värmepannor (2012)
- Indragning Telia fibernät till samtliga bostadsrätter samt till kvarterslokalen (bredband, TV, telefoni) (2012)
- Målning hus gård 1 samt renovering 2 st tak garagelänga gård 1 (2013)
- Byte av 11 st elpannor (2013)
- Grävningsarbeten, nytt staket och klätterställning vid förskolan (2014)
- Byte av 6 st elpannor (2014)
- Byte av ytterbelysning samt byte av elpanna (2015)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av 17 st elpannor
- Reparationer av fasader
- Påbörjande av garageportsbyte

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2016-09-23.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av ventilation för samtliga lägenheter

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2006-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2017 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 687 kr/kvm bostadslägenhetsyta. AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Avtal för fibernät med Telia

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01. På stämman deltog 26 medlemmar, varav 23 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Dan Brodén	ordförande
Curt Lindgren	vice ordförande
Peter Svanstedt	sekreterare
Torbjörn Karlsson	ledamot
Camilla Gustafsson	ledamot
Mattias Tokic	ledamot utsedd av HSB Göta
Annika Jarenmark	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Svanstedt och Camilla Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Brodén, Curt Lindgren, Peter Svanstedt och Torbjörn Karlsson.

Vicevärd har varit Torbjörn Karlsson.

Revisor har varit Mirso Avdic, revisorssuppleant saknas, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Curt Lindgren.

Valberedning har varit Dick Svanström, Rose-Marie Linden och Veronica Wall. AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Barnarp
Org.nr 716403-4717

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 324	3 407	3 398	3 400	3 307
Res. efter finansiella poster, tkr	-684	479	2 325	-633	- 625
Soliditet, %	15%	17%	15%	10 %	11 %
Balansomslutning, tkr	34 919	35 875	35 849	33 683	35 073
Eget kapital, tkr	5 335	6 019	5 541	3 216	3 849
Taxeringsvärde, tkr	27 419	27 419	26 015	26 015	26 015
- varav byggnad, tkr	18 839	18 839	18 891	18 891	18 891
Underhållsfond tkr	1 652	947	562	1 237	1 821
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	687	687	687	687	687
Långfristig Bankskuld kr/m^2	6 238	6 302	6 368	6 433	6 498
Räntekostnader kr/m^2	155	191	229	268	291

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	6 019 113	5 540 533
Årets resultat	-683 776	478 580
Belopp vid årets utgång	5 335 338	6 019 113

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 13.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 817 524
Årets resultat	-683 776
	1 133 748

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 432 193
Balanserat resultat	1 565 941
	1 133 748

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 219 402 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Balder i Barnarp, 716403-4717

Resultaträkning

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	3 324 121	3 407 103
Summa rörelsens intäkter		3 324 121	3 407 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 092 504	-975 766
Periodiskt underhåll		-1 432 193	-295 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 613	-29 788
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-80 906	-78 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-663 998	-672 798
Summa rörelsens kostnader		-3 299 214	-2 052 809
Rörelseresultat		**24 907**	**1 354 294**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 346	3 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 029	-879 004
Summa finansiella poster		-708 683	-875 714
Årets resultat		**-683 776**	**478 580**

Förslag till resultatdisposition		
Årets resultat	-683 776	478 580
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 432 193	295 625
Resultat efter fondförändring	**-251 583**	**-225 795** AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	29 479 079	30 143 077
Mark		2 975 300	2 975 300
		32 454 379	33 118 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 454 879	33 118 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göta		1 316 843	1 176 749
Övriga fordringar	Not 10	5 814	1 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 017	109 335
		1 437 674	1 287 996
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 762	467 784
		26 762	467 784
Summa omsättningstillgångar		2 464 436	2 755 780
Summa tillgångar		**34 919 315**	**35 874 657**

RK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Balder i Barnarp, 716403-4717

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 549 995	2 549 995
Fond för yttre underhåll		1 651 595	947 220
		4 201 590	3 497 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 817 524	2 043 318
Årets resultat		-683 776	478 580
		1 133 748	2 521 898
Summa eget kapital		5 335 338	6 019 113
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 762 944	29 060 812
		28 762 944	29 060 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		297 868	297 868
Leverantörsskulder		131 156	114 480
Skatteskulder		8 908	8 908
Fond för inre underhåll		23 588	29 552
Övriga skulder	Not 15	18 063	20 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	341 450	323 789
		821 033	794 732
Summa skulder		29 583 977	29 855 544
Summa eget kapital och skulder		**34 919 315**	**35 874 657**

RK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716403-4717

HSB Brf Balder i Barnarp, 716403-4717

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-683 776	478 580
Avskrivningar	663 998	672 798
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-19 778	1 151 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 584	3 904
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 301	-155 331
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 061	999 951
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-297 868	-297 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 868	-297 868
Årets kassaflöde	**-300 929**	**702 083**
Likvida medel vid årets början	**2 644 533**	**1 942 450**
Likvida medel vid årets slut	**2 343 604**	**2 644 533**

RK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmäna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fodringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift är beräknad med 0,75% av taxeringsvärdet 27 419 000 kr.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 398 509 kr (22 398 509 kr).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. RK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 3	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	3 165 132	3 165 132
	Hyror, lokaler	0	72 000
	Övriga intäkter (inkl Kabel-TV-avgift)	158 989	169 971
		3 324 121	**3 407 103**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	79 783	120 949
	Reparationer	223 906	81 051
	El	49 490	53 629
	Vatten	160 359	154 962
	Sophämtning	63 666	62 971
	Kabel-TV, internet	152 397	152 359
	Fastighetsförsäkringar	55 217	57 449
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	205 643	205 643
	Förvaltningsarvoden	69 750	69 248
	Övriga driftskostnader	32 293	17 505
		1 092 504	**975 766**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	8 513	8 388
	Medlemsavgifter	21 100	21 400
		29 613	**29 788**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	16 500	31 000
	Vicevärdsarvode	26 004	26 004
	Revisorsarvode	1 500	3 400
	Löner och andra ersättningar	8 895	1 020
	Sociala kostnader	14 865	17 408
		67 764	**78 832**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	10 000	0
	Sociala kostnader	3 142	0
		13 142	0
	Totalt	**80 906**	**78 832**
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	663 998	663 998
	Inventarier	0	8 800
		663 998	**672 798**

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 950 700	37 950 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 950 700	37 950 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 807 623	-7 143 625
Årets avskrivningar	-663 998	-663 998
Utgående avskrivningar	-8 471 621	-7 807 623
Utgående bokfört värde	**29 479 079**	**30 143 077**
Taxeringsvärde för Jönköping Barnarp 8:1		
Byggnad - bostäder	18 839 000	18 839 000
	18 839 000	18 839 000
Mark - bostäder	8 580 000	8 580 000
	8 580 000	8 580 000
Taxeringsvärde totalt	27 419 000	27 419 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	1 382	1 330
Handkassa	582	582
Övriga fordringar, felaktigt utbetalt arvode	3 850	0
	5 814	**1 912**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 017	109 335
	115 017	**109 335**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2016-10-03	2017-01-02	3 mån	0,30%	500 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2016-11-01	2017-02-01	3 mån	0,30%	500 000
					1 000 000

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 549 995	0	947 220	2 043 318	478 580
Vinstdisp enl. stämmobeslut					-1 000 000
Reservering till yttre underhåll			1 000 000		295 625
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-295 625		225 795
Överföring till balans. Resultat				-225 795	-683 776
Årets resultat					**-683 776**
Belopp vid årets slut	**2 549 995**	**0**	**1 651 595**	**1 817 524**	

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter

		2016-12-31	2015-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-38127-244894	3,26%	2017-10-30	5 279 273	54 992
Stadshypotek	07-38127-251936	3,27%	2018-12-01	9 215 000	95 000
Stadshypotek	07-38127-265187	1,49%	2019-12-01	7 375 104	74 496
Stadshypotek	07-38127-258068	1,75%	2018-12-01	7 191 435	73 380
				29 060 812	297 868

	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**28 762 944**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		27 571 472
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**297 868**	**297 868**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	38 376 000	38 376 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 050	10 400
Arbetsgivaravgifter	9 013	9 735
	18 063	**20 135**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 918	74 681
Övriga upplupna kostnader	13 963	15 636
Förutbetalda hyror och avgifter	253 569	233 472
	341 450	**323 789**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Barnarp 17/4 2017

Dan Brodén

Camilla Gustafsson

Curt Lindgren

Torbjörn Karlsson

Peter Svanstedt

Mattias Tokic

Vår revisionsberättelse har 2017 -04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mirso Avdic
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Barnarp, org.nr. 716403-4717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Barnarp 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 och kassaflöde 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 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 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 Balder i Barnarp 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.

Barnarp den 26/4 2017

Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mirso Avdic
Av föreningen vald revisor