allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bingen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2770) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bingen1 & 6, byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

Antal	Benämning	Total yta m²
135	lägenheter (bostadsrätt)	6 607
1	lägenheter (hyresrätt)	60
9	lokaler (hyresrätt)	532
12	garage	
41	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 136 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Hans Broqvist	ordförande
Magnus Walltin	vice ordförande och studieorganisatör (till 2016-12-07)
Sussanne Karlsson	styrelsesuppleant /sekreterare
Mikaela Larsson	ledamot
Helena Jonsson	ledamot (till 2016-12-07)
Alf Pellfolk	ledamot/ brandskyddsansvarig
David Ersson	styrelsesuppleant
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Walltin, Alf Pellfolk och Helena Jonsson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Broqvist, Alf Pellfolk, Magnus Walltin och Camilla Olofsson, två i förening.

Revisor har varit Janine Mac Lachlan med Mikael Jonsson som suppleant vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sickan Backström med Susanne Karlsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Bingogruppen har träffats cirka 40 gr med runt 10 deltagare per gång

Grillplatsen ovanför Hårdvalsgatan 8-10 används frekvent sommartid av Bingens medlemmar.

Styrelsen har prioriterat fastighetsunderhåll och därför inte haft några medlemsmöten detta år. Dessutom har det visat sig att bara 5-6 personer har kommit på tidigare träffar. Vi har och kommer att välja "Bingenbladet" för att informera medlemmarna om vad som händer i föreningen/styrelsen. Dessutom är vår ambition att via hemsida och andra sociala medier nå ut med aktuell information.

Den ekonomiska och Tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond:1 000 000 och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-08-15. Ro

allabrf.se

Under de tre senatsåren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2014	VINDSISOLERING
2015	Byte av radiatorventiler i alla utrymmen
2016	3 stycken vattenmätare har bytts ut för att minska fasta kostnader Spolning och filmning i samtliga spillvattensledningar har genomförts och påvisat behovet av underhåll/åtgärd Trädgårdsrenovering har påbörjades under hösten Takrenovering genomförd. Lagning och impregnering av husfasaden Hårdvallsgatan 14

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan och efter uppkommit behov.

2017-2018	FORTSATT RENOVERING AV HUSFASADER. NU PÅ HÅRDVALLSGATAN 26
	Uppföljning och färdigställande av trädgårdrenovering Målning och underhåll av alla trapphus Renovering av spillvattenledningar – Relining. Lekpark, ny utrustning
	Grävning och nyanläggning av alla grusytor – som gångvägar och parkeringar - med ”duk” i botten
	Byte av undercentral

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-0101 med 1,75 %.

I budget för 2017 ingår 1 000 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 819 kr/m^2 2017.

Motivering till avgiftshöjning: är behov av framtida underhållsåtgärder RO

allabrf.se

Ekonomisk analys

Bingen har en god ekonomi, delvis på grund av att underhållet av fastigheterna inte varit så kostnadskrävande. För att inte behöva höja avgifterna så mycket när något händer, väljer styrelsen att ha en mer jämn hyreshöjning genom åren baserad på underhållsplan och behov. Just nu känner vi att det är en hel del som behöver göras de närmaste åren.

Någon gång framöver kommer fönstren att måsta bytas ut och där har vi en stor kommande utgift.

Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136.

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	5 552	5 467	5 453	5 290	5 113
Rörelseresultat i tkr	1 487	1 521	1 505	614	677
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 401	1 429	1 336	453	472
Soliditet %	61	59	49	43	
Årsavgift/kvm* i kr	795	787	782		
Driftskostnad/kvm i kr	478	473	449		
Räntekostnad/kvm i kr	17	20	38		
Bankskuld/kvm i kr	608	649	693		

*Årsavgiften består utav 5 254 116 kronor genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	8 143 417	-229 531	1 428 642
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 428 642	-1 428 642
Innevarande års avs/disp.		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				1 400 614
Belopp vid årets slut	**244 365**	**9 143 417**	**199 111**	**1 400 614**

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	8 143 417
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	1 000 000
Fondbehållning vid årets slut	**9 143 417**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	199 111
Årets resultat	1 400 614
Summa	**1 599 725**

Balanseras i ny räkning	**1 599 725**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 551 576	5 467 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 212	19 331
Summa rörelseintäkter		5 555 788	5 486 689
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 440 736	-3 408 536
Planerat underhåll	Not 5	0	-1 643
Övriga externa kostnader	Not 6	-123 833	-121 526
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 764	-30 848
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-403 200	-403 200
Summa rörelsekostnader		-4 068 532	-3 965 754
Rörelseresultat		**1 487 256**	**1 520 935**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 149	49 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-119 790	-141 339
Summa finansiella poster		-86 641	-92 293
Resultat efter finansiella poster		**1 400 614**	**1 428 642**
Årets resultat		**1 400 614**	**1 428 642**

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 717 858	9 121 058
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	344 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 062 300	9 121 058
Summa anläggningstillgångar		9 062 300	9 121 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 271	0
Aktuell skattefodringar		33 843	40 793
Övriga fordringar	Not 13	2 147 398	1 313 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 155	246 177
Summa kortfristiga fodringar		2 398 667	1 600 405
Kassa och bank		6 419 498	5 588 525
Summa omsättningstillgångar		8 818 165	7 188 929
Summa tillgångar		**17 880 464**	**16 309 987**

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		244 365	244 365
Fond för yttre underhåll		9 143 417	8 143 417
Summa bundet eget kapital		9 387 782	8 387 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		199 111	-229 531
Årets resultat		1 400 614	1 428 642
Summa fritt eget kapital		1 599 725	1 199 111
Summa eget kapital		10 987 507	9 586 893
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16, 19	4 087 209	4 380 183
Summa långfristiga skulder		4 087 209	4 380 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	292 580	291 792
Leverantörsskulder		677 115	275 209
Övriga skulder	Not 17	1 160 729	1 136 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	675 324	639 261
Summa kortfristiga skulder		2 805 748	2 342 912
Summa eget kapital och skulder		**17 880 464**	**16 309 987**

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredoviningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
Byte radiatorventiler	20 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Innre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 254 116	5 163 732
	Hyror	469 045	466 432
	Överlåtelseavgifter	18 851	24 720
	Pantavgifter	9 758	8 010
	Övrigt	1	4 661
	Brutto	**5 751 771**	**5 667 555**
	Avsatt till inre fond	-200 195	-200 197
	Summa nettoomsättning	**5 551 576**	**5 467 358**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	HSB återbäring	4 050	0
	Återvunna hyror och avgifter	162	19 331
		4 212	**19 331**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	519 535	621 877
	Reparationer	485 214	314 653
	El	112 141	106 793
	Uppvärmning	1 098 323	1 053 667
	Vatten	439 783	499 921
	Sophämtning	174 541	160 382
	Övriga avgifter	172 632	216 021
	Förvaltningsarvoden	295 265	291 131
	Fastighetsskatt	102 510	91 790
	Övriga driftskostnader	40 792	52 299
		3 440 736	**3 408 536**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Övrigt	0	1 643
		0	**1 643**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och material	40	2 009
	Tele och post	6 325	0
	Revisions- och förvaltningskostnader	24 730	28 277
	Externa tjänster	42 726	43 693
	Medlemsverksamhet	1 924	607
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	48 089	46 940
		123 833	**121 526**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	71 600	18 800
	Revisorsarvode	4 000	4 500
	Arbetsgivaravgifter	23 439	6 848
	Övriga personalkostnader	1 725	700
		100 764	**30 848**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	403 200	403 200
		403 200	**403 200**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	31 987	47 897
	Ränteintäkter Skattekonto	1 162	1 149
		33 149	**49 046**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	119 790	141 339
		119 790	**141 339**

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 190 896	19 190 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 190 896**	**19 190 896**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 069 838	-9 666 638
Årets avskrivningar	-403 200	-403 200
Utgående avskrivningar	**-10 473 038**	**-10 069 838**
Bokfört värde	**8 717 858**	**9 121 058**
varav byggnader	8 582 858	8 986 058
varav markanläggningar	0	0
varav mark	135 000	135 000
	8 717 858	**9 121 058**
Taxeringsvärde för fastigheten Bingen 1 och 6 i Sundsvall. Värdeår är 1953.		
Byggnad - bostäder	21 800 000	20 600 000
Byggnad - lokaler	1 211 000	1 259 000
	23 011 000	21 859 000
Mark - bostäder	6 200 000	5 800 000
Mark - lokaler	640 000	0
	6 840 000	5 800 000
Taxvärde totalt	**29 851 000**	**27 659 000**
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser fasad.		
Årets investeringar	344 442	0
Utgående anskaffningsvärde	**344 442**	**0**
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	25 448	227 778
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 116 792	1 078 551
Övriga fordringar	5 158	7 106
	2 147 398	**1 313 435**
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	48 632	47 913
HSB avtal	165 523	186 157
Com Hem	0	12 107
	214 155	**246 177**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	8 143 417	-229 531	1 428 642
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 428 642	-1 428 642
Innevarande års avs/disp.		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				1 400 614
Belopp vid årets slut	**244 365**	**9 143 417**	**199 111**	**1 400 614**

allabrf.se

HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1792413-367960	4,87%	2017-06-01	1 525 200	98 400
Stadshypotek	17-92413-718435	1,38%	2018-01-30	1 747 685	144 180
Stadshypotek	17-92413-800129	1,33%	2020-06-01	1 106 904	50 000
				4 379 789	**292 580**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 087 209
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	2 916 889

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Fond för Inre Underhåll	1 150 855	1 121 455
Avtalsplacerade betalningar	9 874	15 195
	1 160 729	**1 136 650**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 256	12 572
BoRevision	11 350	11 500
IL	3 060	3 024
S-vall vatten	36 000	39 850
S-vall energi	11 000	5 503
Fjärrvärme	134 626	138 418
Reko	0	430
S-vall elnät	0	6 857
HSB faktura	0	5 712
Förutbetalda hyror och avgifter	468 032	415 395
	675 324	**639 261**

Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2017-03-08	11 309 880	11 309 880

Sundsvall den

Camilla Olofsson

Hans Broqvist

Mikaela Larsson

Alf Pellfolk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-21

Janine Mac Lachlan

Richard Ohlsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor AO

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bingen, org.nr. 789200-2770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bingen 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 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 Bingen 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.

Sundsvall den 21 / 3 2017

.....

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

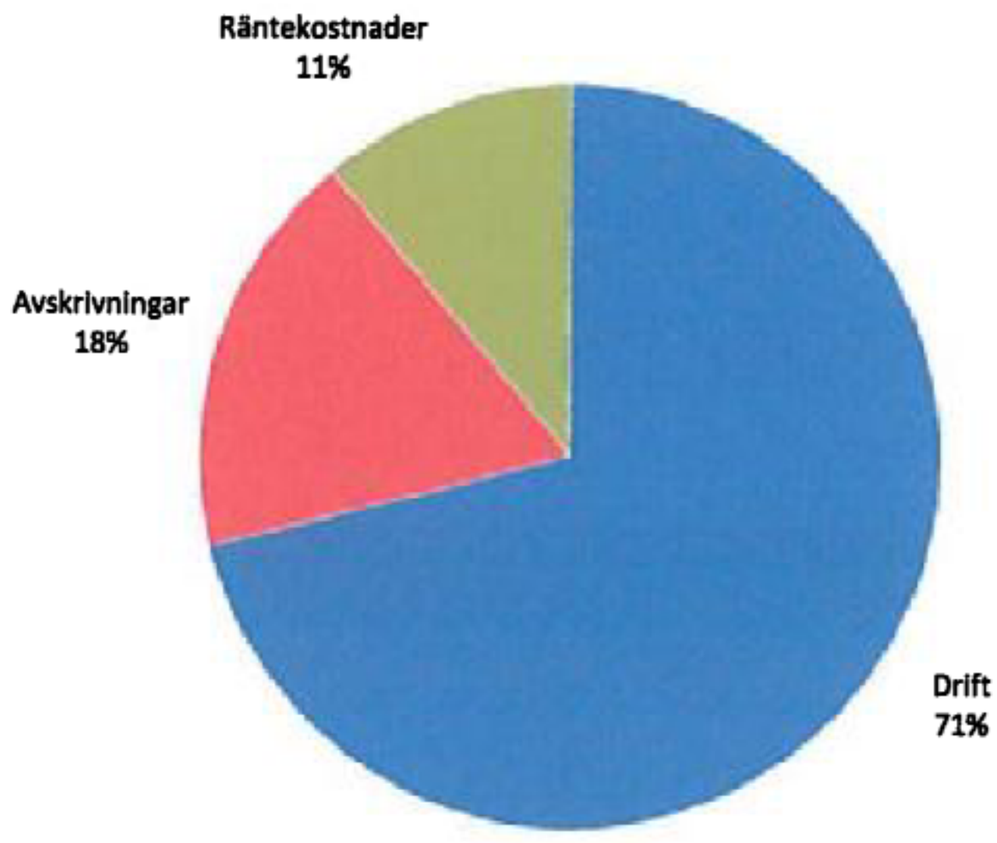
.....

Janine Mac Lachlan

Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

