HSBs brf Björkdungen i Sundsvall
Org.nr 769611-7857

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Björkdungen i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 769611-7857) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mårtensro 36, byggd år 2006 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m^2
48	lägenheter (bostadsrätt)	3 980
24	carportar	
30	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. På stämman deltog 10 stycken medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Det tas även det första beslutet av två för att byta stadgar till version 5.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Dahlqvist	ordförande
Malin Jonsson	vice ordförande
Maria Stenquist	sekreterare
Charlotta Pettersson	ledamot
Olof Fandén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotta Pettersson samt Malin Jonsson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Dahlqvist, Malin Jonsson, Maria Stenquist och Olle Fandén två i förening.

Revisor har varit Kjell Pettersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kjell Gunnar Lindgren och Jonas Strandberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har under året bestått av en barnfestival samt halloweenkalas

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.
Underhållsplanen är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond är 462 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-09-19.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	- Ny utrustning till lekplatsen - Markarbeten, asfaltering vid tre förråd, montering av stentrapp, dränering av dagvatten från värmekulvert - Borttagning av samtliga ballofixventiler i köken
2015	- Dränering bakom Södra Mårtensbacken 6 - Justering av samtliga lägenhets ytterdörrar - Asfaltering efter dränering av kulverten
2016	- Div markarbeten vid parkering - Byte av utebelysning till LED
2017	- Ommålning av fastigheternas fasad

allabrf.se

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	- Översyn av taktegel

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 927 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,9 % för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 868 kr/m^2 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning i tkr	3 771	3 773	3 768	3 771	3 710
Rörelseresultat i tkr	- 2 983	1 455	1 447	1 222	1 731
Resultat efter finansiella poster i tkr	-3 396	905	667	310	593
Soliditet %	46	48	47	46	46
Årsavgift/kvm* i kr	851	851	851		
Driftskostnad/kvm i kr	422	409	419		
Räntekostnad/kvm i kr	106	143	200		
Bankskuld/kvm i kr	8 648	8 799	8 861		

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

HSBs brf Björkdungen i Sundsvall
Org.nr 769611-7857

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 053 992	2 204 619	803 685	905 091
Vinstdisp enl. stämmobeslut			905 091	-905 091
Innevarande års avs/disp.		-1 238 000	1 238 000	
Årets resultat				-3 396 137
Belopp vid årets slut	**29 053 992**	**966 619**	**2 946 777**	**-3 396 137**

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 204 619
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	462 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 700 000
Fondbehållning vid årets slut	**966 619**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 946 777
Årets resultat	-3 396 137
Summa	**-449 360**

Balanseras i ny räkning	**-449 360**

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

allabrf.se

HSBs brf Björkdungen

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 771 179	3 772 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 125
Summa rörelseintäkter		3 771 179	3 774 896
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-6 099 731	-1 627 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 557	-106 049
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 271	-39 522
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 142	-546 142
Summa rörelsekostnader		-6 753 702	-2 319 402
Rörelseresultat		**-2 982 523**	**1 455 494**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 251	19 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-423 865	-570 192
Summa finansiella poster		-413 614	-550 403
Årets resultat		**-3 396 137**	**905 091**

allabrf.se

HSBs brf Björkdungen

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 070 274	63 616 416
Summa materiella anläggningstillgångar		63 070 274	63 616 416
Summa anläggningstillgångar		63 070 274	63 616 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 11	1 311 941	783 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 990	127 935
Summa kortfristiga fodringar		1 445 991	911 338
Kassa och bank		157 131	4 147 205
Summa omsättningstillgångar		1 603 122	5 058 544
Summa tillgångar		**64 673 396**	**68 674 960**

allabrf.se

HSBs brf Björkdungen

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 053 992	29 053 992
Fond för yttre underhåll		966 619	2 204 619
Summa bundet eget kapital		30 020 611	31 258 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 946 777	803 685
Årets resultat		-3 396 137	905 091
Summa ansammlad förlust		-449 360	1 708 777
Summa eget kapital		29 571 251	32 967 388
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14 ,16	33 819 351	34 419 351
Summa långfristiga skulder		33 819 351	34 419 351
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	600 000	600 000
Leverantörsskulder		150 897	265 599
Skatteskulder		31 616	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	500 281	422 622
Summa kortfristiga skulder		1 282 794	1 288 221
Summa eget kapital och skulder		**64 673 396**	**68 674 960**

HSBs brf Björkdungen

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 396 137	905 091
Avskrivningar	546 142	546 142
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-2 849 995	1 451 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 003	-14 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 427	605 171
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 864 424	2 041 737
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-652 734
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-652 734
Årets kassaflöde	**-3 464 424**	**1 389 003**
Likvida medel vid årets början	**4 911 586**	**3 522 583**
Likvida medel vid årets slut	**1 447 162**	**4 911 586**

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fodringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel

HSBs brf Björkdungen

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovsiningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark
Avskrivning på byggnaden och mark sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	5 år

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

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.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 12 119 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansieringen är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 82 948 kr (82 948 kr)

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar brf´s förändringar av brf´s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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

HSBs brf Björkdungen

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 388 704	3 388 704
	Hyror	130 800	140 100
	Debiterade förbrukningsavgifter	241 396	233 770
	Överlåtelseavgifter	4 480	6 653
	Pantavgifter	5 799	3 544
	Brutto	**3 771 179**	**3 772 771**
	Summa nettoomsättning	**3 771 179**	**3 772 771**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Hsb återbäring	0	2 125
		0	**2 125**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	281 845	189 362
	Reparationer	103 312	123 278
	Planerat underhåll	4 419 216	70 300
	El	239 540	243 679
	Uppvärmning	419 087	432 459
	Vatten	183 349	179 933
	Sophämtning	48 467	49 599
	Övriga avgifter	170 594	137 306
	Förvaltningsarvoden	156 147	148 713
	Fastighetsskatt	63 120	30 432
	Övriga driftskostnader	15 054	22 628
		6 099 731	**1 627 689**
	Specificering planerat underhåll		
	Målning	4 419 216	0
	Justering VVC	0	3 925
	Utebelysning	0	66 375
		4 419 216	**70 300**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Revisions- och förvaltningskostnader	15 244	14 262
	Externa tjänster	17 250	20 500
	Medlemsverksamhet	9 913	38 324
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	22 150	32 963
		64 557	**106 049**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	27 408	27 258
	Revisorsarvode	2 240	2 225
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 814	591
	Arbetsgivaravgifter	9 809	9 448
		43 271	**39 522**
Not 7	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	546 142	546 142
		546 142	**546 142**
Not 8	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	10 227	19 725
	Ränteintäkter Skattekonto	24	64
		10 251	**19 789**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	423 865	570 192
		423 865	**570 192**

HSBs brf Björkdungen

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	66 632 000	66 632 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 632 000**	**66 632 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 015 584	-2 469 442
Årets avskrivningar	-546 142	-546 142
Utgående avskrivningar	**-3 561 726**	**-3 015 584**
Bokfört värde	**63 070 274**	**63 616 416**
varav byggnader	58 983 374	59 529 516
varav mark	4 086 900	4 086 900
	63 070 274	**63 616 416**
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 2006.		
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Taxvärde totalt	**40 200 000**	**40 200 000**

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	0	7 087
Skattekonto	21 910	11 935
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 290 031	764 381
	1 311 941	**783 403**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader		
Bredband	6 000	6 000
Fastighetsförsäkring	45 823	40 348
Hsb	76 059	75 482
ComHem	6 108	6 105
	133 990	**127 935**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 053 992	2 204 619	803 685	905 091
Vinstdisp enl. stämmobeslut			905 091	-905 091
Innevarande års avs/disp.		-1 238 000	1 238 000	
Årets resultat				-3 396 137
Belopp vid årets slut	**29 053 992**	**966 619**	**2 946 777**	**-3 396 137**

Not 14 , Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754171433	1,41%	2020-08-25	11 250 000	0
Swedbank	2754171482	1,12%	2018-09-25	10 700 000	0
Swedbank	2754171581	0,88%	2019-09-25	11 050 000	200 000
Swedbank	2857766840	0,81%	2018-06-20	1 419 351	400 000
				34 419 351	**600 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 819 351
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	31 419 351

HSBs brf Björkdungen

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 15	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	45 557	82 635
	Ovriga upplupna kostnader		
	Snörenhållning	64 875	0
	El	27 419	26 000
	Fjärrvärme	52 618	0
	Vatten	15 500	15 500
	Källsortering	1 080	0
	Internrevisor	2 240	0
	Revisorsarvode	8 700	8 538
	Förutbetalda hyror och avgifter	282 292	289 949
		500 281	**422 622**
Not 16	**Ställda säkerheter**		
	Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

Sundsvall den 15/3 - 18

Charlotta Pettersson

Lars Dahlqvist

Malin Jonsson

Maria Stenquist

Olof Fandén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/3 - 18

Kjell Pettersson

Anna Maria Christiansson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkdungen, org.nr. 769611-7857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkdungen för år 2017.

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 2017 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 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 eventuella 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 Björkdungen för år 2017 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.

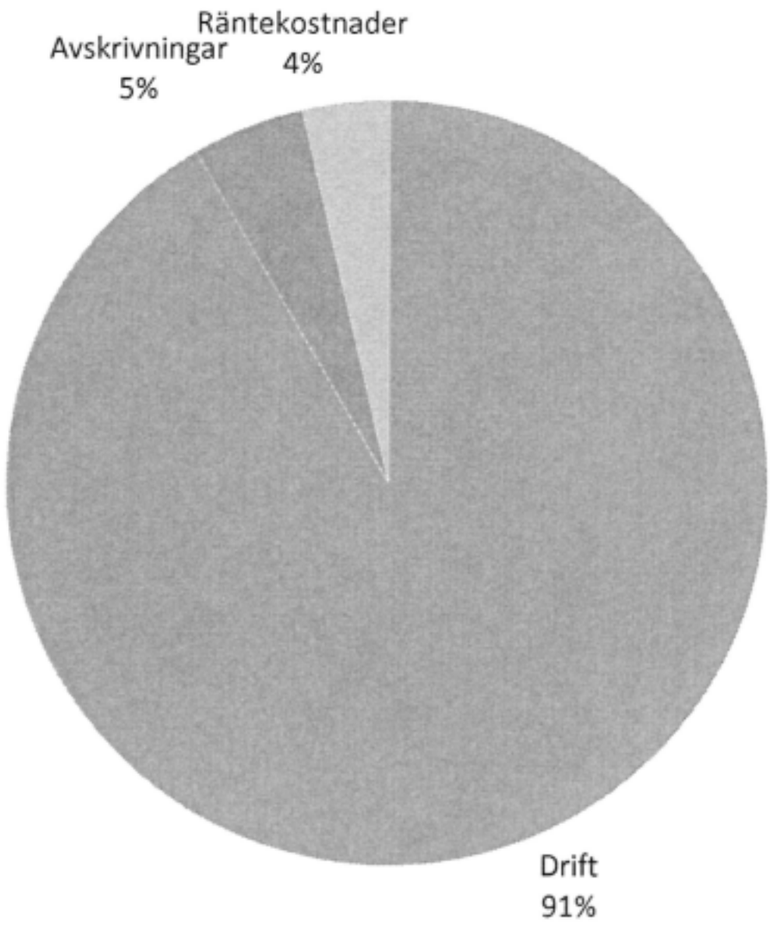
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 15 / 3 2018

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kjell Pettersson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

