allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal
Org nr 752000-0519

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 9
- balansräkning 10
- noter 12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Vidare har föreningen att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året, Utöver styrelsemötena har ledamöterna också:

- Deltagit på tre informationsmöten gällande den pågående järnvägssatsningen.
- Haft ett budget möte inför budgetkonferensen där föreningens budget läggs för nästkommande år.
- Deltagit på HSB Mölndals budgetkonferens, en heldag
- Styrelsen har också haft 4 vad vi kallar byggmöten angående pågående projekt i föreningen.
- Utöver ovan planerade möten lägger styrelsen mycket tid dagtid för kommunikation med hantverkare, försäkringsbolag, Mölndals Kommun, HSB MÖLNDAL, jurister etc. Detta sker företrädesvis via telefon, e-post men även på plats där man tar ledigt från ord arbete då alla ovan nämnda har stängt kvällar och helger.
- Styrelsen har också som uppgift att finnas tillgänglig för medlemmarna, företrädesvis efter arbetstid vardagar. Vi hoppas medlemmarna tycker att den information medlemmarna fått av oss vid direktkontakt och vid samkväm och planerade möten samt via Brännåsnytt och Miljöstationsnytt som delas ut i brevlådorna är till nytta och tillräcklig.

  Information om vad som planerats och utförts i föreningen och dess fastigheter under 2016:

- Föreningen har haft en gemensam städdag där vi grillade och anordnade trevlig aktivitet för barnen i området samt en mindre loppis.
- Föreningen har från och med juli 2016 ett fördelaktigt gruppavtal gällande bredband och telefoni och som tillägg nu fått digital-TV.
- Alla lägenheter, (39 av 40) har setts över av konsultföretag för att utvärdera värme och ventilation i fastigheten, efter svar på denna utredning beslutade styrelsen att installera friskluftsventiler i alla hus samt byte av termostater på alla radiatorer. När detta är gjort planeras en injustering i samtliga lägenheter under 2017. AK

- Flintegatan 9-13 har fått avfuktare installerade på vindarna för att få bättre flöde på fjärrvärmen. Flintegatan 1-7 kommer att få avluftare installerade under 2017.

- Flintegatan 9-13 har fått friskluftventiler installerade i alla sovrum samt vardagsrum, för att få bättre ventilation inomhus samt bättre spridning av värmen. Flintegatan 1-7 kommer att få friskluftsventiler under 2017.

- Flintegatan 9-13 har även fått avstängningsanordning installerat, för att kunna stänga av vattentillförseln till radiatorerna i varje lägenhet. Flintegatan 1-7 har tidigare fått detta installerat.

- Flintegatan 9-13 har fått nya termostater på alla radiatorer. Flintegatan 1-7 har tidigare fått detta installerat.

- Panncentralen har renoverats ytterligare för att säkerställa värme i alla hus och att husen drivs energieffektivt. Alla vidtagna investeringar och åtgärder som föreningen gjort har kalkylerats med en återbetalningstid på ca 5 år i minskad förbrukning och avgifter.

- Föreningen har från och med december en miljöstation på plats! Detta efter ett utdraget bygglovsärende med Mölndals stad. Det är också Mölndals stad som 2015 beslutat att bostadsrättsföreningar i Mölndal har miljöstation. Som leverantör för miljöstation valdes SanSac:s tätslutande lösning av behållare. Styrelsen beslutade att föreningen startar med en miljöstation som placeras på fyra tidigare parkeringsplatser på Hökgatan. Både plats och antal stationer utvärderas därefter. Styrelsens beslut är baserat på kostnader och tillgänglig mark. I samband med detta har medlemmarna blivit informerade brevledes och styrelsen har haft fyra möten varav tre för att informera och ta beslut samt en för utdelning av sorteringskärl som föreningen inhandlat till de boende som så önskade. Alla hushåll har kvitterat ut två nycklar till miljöstationen.

- 6 st fuktskadeärenden av varierande grad har hanterats av styrelsen.

- Underhållsplanen har kompletteras tillsammans med HSB Mölndal och konsult för uppdatering så att den bättre stämmer överens med fastigheterna idag.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsfiskaren 11, (Flintegatan 1-3), Nattskärran 22, (Flintegatan 5-13). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1960

Föreningens byggnader består av 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 20 parkeringsplatser från och med december månad 2016, (tidigare 24 st) varav 6 st hyrs ut AK

till föreningens medlemmar. En minskning av 4 parkeringsplatser har gjorts då en miljöstation nu är placerad på parkeringsytan

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3580 kvm.

Lägenhetsfördelning:

40 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.
HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsförvaltning gällande grönytor samt snö och halka.
HSB Mölndal sköter föreningens tekniska förvaltning med energiavtal.
BRF Brännås använder HSB Mölndals underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Avgiften för 2016 har varit 619 kr/kvm.

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 0,75% av taxeringsvärdet och blir totalt 289 500 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år
För 2017 är avgiften höjd med 2,16% (100 kr per lgh/månad). Budgeten visar på ett resultat på -130 163 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 500 000 kr. AK

allabrf.se

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-07-13.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-10. I stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 54 (54) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	40
Samägare	13 (13)
HSB Mölndal	1

Under året har 3 lägenheter överlåtits, 2 tillkommande och 2 avflyttade medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2017) 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2017) 448 kr.

Gemensamma utrymmen
I föreningen finns en gemensam tvättstuga där var och en bokar sina tider på aktuella listor för året.

Föreningen har från och med december månad en miljöstation vilket var ett krav från Mölndals stad skulle finnas tillgänglig i föreningen i år.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Brännås är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev
Föreningens informationsblad Brännåsnytt och Miljöstationsnytt delas ut till alla medlemmar vid behov, där meddelas väsentliga händelser och även annan information som medlemmarna behöver ta del av som städdagar, information om vad som händer i området och Mölndal stad som kan vara bra att veta.

En boendepärm upprättas med väsentlig information till medlemmarna som rör föreningen och lägenheterna och information om bostadsrätter i sin helhet. Pärmen uppdateras vid behov och skall också följa lägenheten vid en försäljning. AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christel Olsson	Ledamot	Ordförande
Tom Kvarnström	Ledamot	Vice ordförande
Andreas Böhnke	Ledamot	Sekreterare
Mikael Wass	Ledamot	
Elisabeth Hult	Ledamot	
Mona Berglund	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Mikael Wass, Andreas Böhnke och Elisabeth Hult.

Firmatecknare har varit Andreas Böhnke, Mikael Wass, Christel Olsson och Tom Kvarnström, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 88950 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post eller via telefon.

Revisorer
Revisorer har varit Sandra Aronsson och Ann-Marie Annerberg som revisorssuppleant vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christel Olsson med Mikael Wass som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning
Valberedning har varit Susanne Billman och Berith Toll, valda av stämman AK

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	kr	2 264 052	2 168 533	2 119 740	2 048 314	2 012 335
Resultat efter finansiella poster	kr	-455 736	168 007	-176 014	-476 433	-246 320
Kassalikviditet	%	70	138	74	56	215
Soliditet	%	16,7	21,1	20,0	58,9	65,4
Fond för yttre underhåll	kr	850 706	456 000			189 293
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	619,4	603,4	591,7	574,4	563,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 917,6	1 917,6	1 917,6	1 917,6	382,0
Genomsnittlig skuldränta	%	2,9	3,0	3,0	1,7	3,2
Fastighetens belåningsgrad	%	17,8	17,8	17,8	17,8	3,5
Taxeringsvärde	tkr	38 600	38 600	38 560	38 560	38 560

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

IB 1 977 167, årets förändring 455 736, UB 1 521 431, ytterligare upplyningar vad beträffar föeningens eget kapital finns i not 9. AK

allabrf.se

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-455 736
Balanserat resultat	826 461
Återstår till föreningsstämmans förfogande	370 725

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	397 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	59 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 192
att i ny räkning överförs	-65 083
	370 725

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AK

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2016**	**2015**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 264 052	2 168 533
Summa rörelseintäkter		2 264 052	2 168 533
Rörelsekostnader			
Underhåll		-20 192	-61 294
Driftskostnader	3	-2 118 067	-1 356 055
Personalkostnader och arvoden	4	-119 908	-117 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-264 303	-256 910
Summa rörelsekostnader		-2 522 470	-1 792 133
Resultat före finansiella poster		-258 418	376 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		370	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 688	-208 575
Summa finansiella poster		-197 318	-208 393
Resultat efter finansiella poster		-455 736	168 007
Årets resultat		-455 736	168 007

RK

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 582 603	8 617 327
Inventarier	6	16 680	22 240
		8 599 283	8 639 567
Summa anläggningstillgångar		8 599 283	8 639 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	7	484 961	668 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 973	69 238
		507 934	737 314
Summa omsättningstillgångar		507 934	737 314
Summa tillgångar		9 107 217	9 376 881

AK

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Yttre fond		850 706	456 000
		1 150 706	756 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		826 461	1 053 160
Årets resultat		-455 736	168 007
Summa eget kapital		1 521 431	1 977 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 865 000	6 865 000
Summa långfristiga skulder		6 865 000	6 865 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	12	140 886	140 056
Leverantörsskulder		344 328	118 706
Skatteskulder		23 052	21 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	212 520	254 364
Summa kortfristiga skulder		720 786	534 714
Summa eget kapital och skulder		9 107 217	9 376 881

RK

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brännås årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnad	25-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. AK

allabrf.se

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 217 600	2 160 120
Avsättning inre fond	0	-4 584
Hyresintäkter; garage och P-platser	15 252	12 997
Övriga intäkter	31 200	0
Summa	2 264 052	2 168 533

Not 3 Drift

	2016	2015
Försäkring	64 151	89 053
Reparationer	724 404	110 550
Fastighetsskatt	289 500	289 500
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	17 349	19 315
- Uppvärmning	360 981	382 028
- Vatten	121 216	114 354
- Sophämtning	112 245	106 484
Kabeltv	56 048	32 966
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	215 098	60 169
Administraviv förvaltning	65 515	71 112
Medlemsavgift HSB	17 480	17 480
Övrigt	65 467	54 756
Revisionsarvode	8 613	8 288
	2 118 067	1 356 055

AK

allabrf.se

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Arvoden	91 150	89 350
Sociala avgifter	28 308	28 074
Pensionskostnader	450	450
	119 908	117 874

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 987 756	10 886 506
Inköp/Aktiveringar	224 019	101 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 211 775	10 987 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 370 429	-2 119 079
Årets avskrivningar	-258 743	-251 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 629 172	-2 370 429
Utgående restvärde enligt plan	8 582 603	8 617 327
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	187 000	187 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	38 600 000	38 600 000

AK

allabrf.se

Not 6 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715	10 915
Inköp Tvätt och torktumlare	0	27 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715	38 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 475	-10 915
Avskrivningar	-5 560	-5 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 035	-16 475
Utgående restvärde enligt plan	16 680	22 240

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2016	2015
Avräkningskonto HSB	483 110	668 068
Skattekonto	1 851	8
	484 961	668 076

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	45 509
ComHem	22 973	5 087
Anticimex	0	18 642
Summa	22 973	69 238

AK

allabrf.se

Not 9 Eget kapital

	Insats-kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2014-12-31	300 000	-	1 685 174	-176 014
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-	-	
Balansering av föregående års resultat			-176 014	176 014
Årets resultat				168 007
Eget kapital 2015-12-31	300 000	456 000	1 053 160	168 007
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-61 294	61 294	
Balansering av föregående års resultat			168 007	-168 007
Årets resultat				-455 736
Eget kapital 2016-12-31	300 000	850 706	826 461	-455 736

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Ränta bunden tom	Amorterat under året	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,680	2017-09-25		1 865 000
Swedbank	3,080	2018-03-27	-	5 000 000
Totalt			0	6 865 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 6 865000 kr senare än fem år efter balansdagen. AK

allabrf.se

Not 11 Ställda säkerheter

	2016	2015
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 865 000	6 865 000
	6 865 000	6 865 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2016	2015
Inre fond	84 901	89 958
Skatt och sociala avgifter	55 984	50 098
Summa	140 885	140 056

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	13 770	21 113
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	190 150	83 660
Upplupna revisionsarvoden	8 600	8 300
Upplupna arvoden	0	7 782
Upplupna sociala avgifter	0	2 445
Upplupen investering	0	101 250
Upplupna kostnader vatten	0	29 814
Summa	212 520	254 364

AK

Mölndal 2017-03-29

Tom Kvarnström

Christel Olsson

Andreas Böhnke

Mikael Wass

Mona Berglund

Elisabeth Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07.

BoRevision AB

Arthur Kozak
Borevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Aransson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brännås, org.nr. 752000-0519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Mölndal den 7/4 2017

Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor