allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BRÅTEN PARK I MARIESTAD

Organisationsnummer 766000-0709

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSBs Brf BråtenPark i Mariestad
Org. nr. 766000-0709

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mariestad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23.

Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter i kvarteren Spindeln 1 och 10 - 13 byggdes under åren 1968 - 1970. Fastigheterna i kvarteren Spindeln 4, 14 och 17 byggdes under åren 1970 - 1972. Den totala produktionskostnaden uppgick till 32 260 000 kronor. Under 1991 sammanställdes ombyggnadskostnaden för hela föreningen till 127 647 402 kronor.

På fastigheten finns 13 bostadshus med tillsammans 48 trapphus med adresserna Valnötsstigen 1-31, Akaciastigen 1-32 samt Fläderstigen 2-12. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 31 190 kvm.

Föreningens 459 bostäder fördelar sig enligt följande:

81 st	1 rum och kök
1 st	1½ rum och kök
149 st	2 rum och kök/kokvrå
14 st	2½ rum och kök
184 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Upplåtelseform :

Bostadsrätt	415
Hyresrätt	44

I föreningen finns även 27 st lokaler, varav 11 st är uthyrda och resterande används för fritidsverksamhet och aktiviteter inom föreningen, 142 st garage och 410 st parkeringsplatser. Föreningen äger 6 bostadsrätter och var 3 är uthyrda till privatpersoner, 1 renoveras och 2 hyrdes ut till Mariestads Kommun vid årets slut.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, nr 6019103*02. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, fastighetsjour och fr o m 2017-09-01 fastighetsskötsel inkl trappstädning. Föreningen har också tecknat ett energiavtal fr o m 2017-11-01 med HSB. Avtal med Samhall AB avseende fastighetsskötsel och trappstädning, är uppsagt.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enligt BFS 1996:56 har utförts under 2008 och 2009. Obligatorisk ventilationskontroll är beställd och utförd under början av 2018.

Föreningens underhållsplan har senast uppdaterats 2017-10-19.

Avtal om årligt underhåll är tecknat med Brf Rosen, som gäller användning av Akaciastigen och Fläderstigen.

Resultat och ställning	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning tkr	26 263	25 552	24 905	25 041	24 150
Rörelseresultat tkr	6 642	7 937	7 958	4 978	7 784
Resultat efter finansiella poster tkr	3 594	3 904	3 405	-292	2 311
Balansomslutning tkr	162 592	160 761	156 879	155 900	157 725
Avgifts- och hyresbortfall %	4%	4 %	3 %	7 %	7 %
Årsavgifter kr/kvm	738	738	738	738	724
Behållning yttre fond tkr	6 673	4 859	3 177	1 092	2 137

Väsentliga händelser under året

- Relining (410 860 kr)
- Ombyggnation undercentraler (716 450 kr)

Avgifter och hyror

Styrelsen har på budgetmötet den 2017-12-21 beslutat att höja årsavgifterna skall vara oförändrade till nytt beslut tas.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 134 699 914 kr fördelat på 4 lån.

HSBs Brf BråtenPark i Mariestad
Org. nr. 766000-0709

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 480 (466) medlemmar, fördelade på 417 bostadsrätter. Under året har 76 (66) lägenheter överlåtits, 6 genom gåva, 1 genom arv och 1 annat fång.

Styrelsen samt suppleanter

Pär-Jonas Prytz	ordförande
Alouise Janson	ledamot, sekreterare
Christina Grewall, avgått 2017-12-31	ledamot
Malin Holmblad	ledamot
Jouni Illikainen	ledamot
Maritha Johansson	ledamot
Kenneth Sandberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är, Pär-Jonas Prytz, Christina Grewall och Malin Holmblad.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats två i förening av Pär-Jonas Prytz, Alouise Janson, Christina Grewall samt Maritha Johansson.

Anställda

Margita Björnmyr t o m mars 2017	Gårdshus och caféverksamhet.
Stefan Berg	Vicevärd
Peter Nilsson	Fastighetsskötare

Revisor

Revisor har varit Henrik Roos med Birger Widing som suppleant, samt en revisor från Bo-Revision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Pär-Jonas Prytz med ersättare Marita Johansson.

Valberedning

I valberedningen har ingått sammankallande Helena Frostelid (sammankallande), Magne Haugen, Lena Holmgren och Arne Särnmark (avgått under året).

Uppdrag

Studieorganisatör Christina Grewall
Miljösamordnare Styrelsen under 2017, Peter Nilsson fr o m 2018-01-01
Brandskyddsansvarig Jonas Prytz
Underhållsplansansvarig Alouise Janson

Förväntad framtida utveckling
Framtida underhåll

Under de närmaste åren kommer styrelsen att:

- Fortsätta arbetet med relining som påbörjats 2017.
- Under 2018 kommer utfasning av soprum att ske och nya sophus för sortering kommer att byggas. Fr o m 2019 kommer sopsortering att införas i Mariestads kommun.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under-hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 005 549	902 416	4 858 755	2 698 708	3 904 464
Vinstdisp enl. stämmobeslut				3 901 464	-3 904 464
Reservering till yttre fond			2 942 000	-2 942 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 127 310	1 127 310	
Årets resultat					3 594 496
Belopp vid årets slut	**6 005 549**	**902 416**	**6 673 445**	**4 788 483**	**3 594 496**

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 603 173:-
Årets resultat	3 594 496:-
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 942 000:-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 127 310:-
Summa till stämmans förfogande	**8 382 977:-**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 382 977:-
Summa	**8 382 977:-**

Efter årets resultatdisposition uppgår fond för yttre underhåll till 6 673 445:-

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	26 263 153	25 551 684
Summa intäkter		**26 263 153**	**25 551 684**
Driftskostnader	Not 2	-15 328 858	-13 428 201
Underhållskostnader	Not 3	-1 127 310	-1 088 382
Personalkostnader	Not 4	-859 403	-792 334
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 305 312	-2 305 302
Summa rörelsekostnader		**-19 620 883**	**-17 614 218**
Rörelseresultat		**6 642 270**	**7 937 465**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	44 133	33 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 091 907	-4 066 137
Summa finansiella poster		-3 047 774	-4 033 001
Årets resultat		**3 594 496**	**3 904 464**

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll		
Avsättning underhållsfond	*-2 942 000*	*-2 770 000*
Disposition underhållsfond	*1 127 310*	*1 088 382*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	*-1 814 690*	*-1 681 618*
Resultat efter fondförändring	***1 779 806***	***2 222 846***

allabrf.se

Org Nr: 766000-0709

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	142 387 067	144 692 379
		142 387 067	144 692 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	6	6
		506	506
Summa anläggningstillgångar		**142 387 573**	**144 692 885**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	114 301	264 051
Skattefordran		17 309	15 280
Övriga fordringar	Not 12	9 569 398	7 272 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 898	356 519
		10 032 906	7 908 508
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 500 000	5 500 000
Kassa och bank		2 671 977	2 659 294
Summa omsättningstillgångar		**20 204 883**	**16 067 802**
Summa tillgångar		**162 592 456**	**160 760 687**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 907 965	6 907 965
Fond för yttre underhåll		6 673 445	4 858 755
		13 581 410	11 766 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 788 481	2 698 708
Årets resultat		3 594 496	3 904 464
		8 382 977	6 603 173
Summa eget kapital		**21 964 387**	**18 369 893**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	132 699 914	134 699 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		1 770 753	1 878 822
Övriga skulder	Not 17	151 234	232 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 006 167	3 580 056
		7 928 154	7 690 882
Summa skulder		**140 628 068**	**142 390 796**
Summa Eget kapital och skulder		**162 592 456**	**160 760 687**

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen 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.
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år.

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

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

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	21 310 673	20 946 975
	Hyror	5 189 906	5 119 793
	Bortfall årsavgifter	-449 701	-606 225
	Bortfall hyror	-479 403	-431 642
	Övriga intäkter	691 678	522 783
		26 263 153	**25 551 684**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	2 689 722	2 506 124
	Tv/datakostnader	182 693	178 415
	Reparationer	3 647 253	2 615 564
	El	721 698	716 176
	Uppvärmning	3 071 066	3 210 768
	Vatten	1 885 941	1 452 575
	Sophämtning	543 720	553 220
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	594 510	594 510
	Medlemsavgifter	155 847	159 343
	Försäkringar	251 664	241 091
	Förvaltningsarvoden	613 754	602 657
	Övriga driftskostnader	923 301	597 557
	Övriga kostnader	47 689	200
		15 328 858	**13 428 201**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Tak	0	255 362
	Byte slingventiler	0	636 466
	Installation dörrstängare	0	25 000
	Asfaltering, infart och p-platser	0	20 955
	Underhåll lokaler	0	150 598
	Relining	410 860	0
	Ombyggnad undercentraler	716 450	0
		1 127 310	**1 088 381**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	165 296	154 583
	Revisorsarvode	3 500	3 300
	Löner och andra ersättningar	15 302	6 932
	Sociala kostnader	44 190	44 737
		228 288	**209 552**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	519 470	580 592
	Lönebidrag	-64 396	-193 148
	Sociala kostnader	161 036	182 422
	Pensionskostnader och förpliktelser	15 005	12 916
		631 115	**582 782**
		859 403	**792 334**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	2 251 746	2 251 746
	Ombyggnader	53 566	53 556
		2 305 312	**2 305 302**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	4 495	5 111
	Ränteintäkter skattekonto	348	1 828
	Övriga ränteintäkter	39 290	26 198
		44 133	**33 136**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 091 675	4 066 137
	Räntekostnader kortfristiga skulder	232	0
		3 091 907	**4 066 137**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenterär helt avskrivna år	2105	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	182 561 571	182 561 571
	Anskaffningsvärde mark	1 271 835	1 271 835
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 833 406	183 833 406
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 384 217	-24 078 915
	Årets avskrivningar	-2 305 312	-2 305 302
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 689 529	-26 384 217
	Ackumulerade nedskrivningar enligt plan		
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 756 810	-12 756 810
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 756 810	-12 756 810
	Bokfört värde	**142 387 067**	**144 692 379**
	Taxeringsvärde för Spindeln 1, 4, 10 - och 17		
	Byggnad - bostäder	148 000 000	148 000 000
	Byggnad - lokaler	2 393 000	2 393 000
		150 393 000	150 393 000
	Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Mark - lokaler	358 000	358 000
		41 358 000	41 358 000
	Taxeringsvärde totalt	191 751 000	191 751 000
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**
Not 10	**Andra långfristiga fordringar**		
	Egna Bostadsrätter	6	6
		6	**6**
Not 11	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	63 763	174 780
	Övriga kundfordringar	50 538	89 271
		114 301	**264 051**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	9 109 623	6 631 092
	Skattekonto	389 504	334 111
	Övrigt	70 271	307 455
		9 569 398	**7 272 658**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2014-01-01	2018-01-01	3 mån	0,06%	7 500 000
					7 500 000

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter

	2017-12-31	2016-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 005 549	902 416	4 858 755	2 698 708	3 904 464
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	3 904 464	-3 904 464
Reservering till yttre fond			2 942 000	-2 942 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 127 310	1 127 310	
Årets resultat					3 594 496
Belopp vid årets slut	**6 005 549**	**902 416**	**6 673 445**	**4 788 483**	**3 594 496**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	13518572	2,31%	2020-11-19	19 585 914	1 000 000
SBAB	13518416	2,10%	2022-01-21	60 000 000	0
SBAB	13518556	1,84%	2019-09-18	31 000 000	1 000 000
SBAB	13518564	3,15%	2018-05-27	24 114 000	0
				134 699 914	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**132 699 914**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	124 699 914

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning	181 256 000	181 256 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**2 000 000**	**2 000 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	47 905	57 637
Arbetsgivaravgifter	46 297	50 325
Mervärdesskatt	10 072	12 678
Inre fond	46 960	46 960
Övriga kortfristiga skulder	0	64 404
	151 234	**232 004**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 427 858	2 458 549
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	1 578 309	1 121 507
	4 006 167	**3 580 056**

Mariestad 18 / 3 2018

Alouise Janson
Alouise Janson

Christina Grewall
Christina Grewall

Jouni Illikainen
Jouni Illikainen

Kenneth Sandberg
Kenneth Sandberg

Malin Holmblad
Malin Holmblad

Maritha Johansson
Maritha Johansson

Pär-Jonas Prytz
Pär-Jonas Prytz

Vår revisionsberättelse har 20 / 3 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Henrik Roos
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf BråtenPark, org.nr766000-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

allabrf.se

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 BråtenPark 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.

Mariestad den 20/3 2018

.....
Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Henrik Roos

Av föreningen vald revisor