allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Danvik i Oxelösund

Org nr 716401-9270

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 38:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Korpen 1 i Oxelösunds kommun. Husen färdigställdes år 1978. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19. På stämman deltog 35 medlemmar varav 25 var röstberättigade inga fullmakter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Åke Hamberg	ordförande	valt t.o.m. 2018
Kay Lantz	vice ordförande	valt t.o.m. 2018
Ulla Börjars	sekreterare	valt t.o.m. 2018
Jenny Fornstedt	ledamot	i tur att avgå
Joline Thor	ledamot	avgått under året
Birgitta Larsson	ledamot, ersatt Joline	i tur att avgå
Kristina Nilsson	utsedd av HSB Södermanlands län	
Peter Linde	suppleant	i tur att avgå
Hans-Göran Lundgren	utsedd av HSB Södermanlands län	

Firmatecknare har varit Ulla Börjars, Åke Hamberg, Anders Holmström och Kay Lantz, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Claes Borrman med Rolf Svensson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Åke Hamberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Kaj Lantz som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Anna Holm och Margareta Johansson med Anna Holm som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Korpen 1 i Oxelösunds kommun med adress Sjöbackestigen 1-50. Husen färdigställdes år 1978 och innehåller 50 bostäder om 5 395 m^2. Dessutom finns 50 garage med förråd och 50 bilparkeringsplatser, 3 soprum, 5 rum som förrådsutrymme, 1 st "Friggebod", maskinbod, samt en kabeltv-anläggning som förser 80 hushåll med radio- och TV-kommunikation.
För hantering av kompostavfall har en "kompostram" anlagts.

Lägenhetsfördelning:

12 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

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

Byte av fönster och altandörrar	2009
Staket till fotbollsplan	2011
Luftvärmepumpar, 10 st	2012/2014/2015
Radiatorer, 15 st	2012/2014/2015
Byte tak på förråd	2012
Stolparmaturer på gång- & cykelväg, 19 st	2012
Reparation garagelängor	2014
Byte trallgolv balkonger, 15 st	2014
Rensning frånluftskanaler	2015

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, vatten och renhållning
Com Hem	Kabel TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärd för föreningen har varit styrelsens medlemmar.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte 4 st värmepumpar	98.061 kr
Byte golvbrunnar & avlopp	4.034 kr
Byte 8 st element	32.209 kr
Tilläggsisolering vind	555.000 kr
Totalt	**689.304 kr**

Utöver arbeten enligt underhållsplan har föreningen även haft service på ett antal värmepumpar samt besiktigat målning av hus utvändigt.

Föreningens 10 åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2014-03-19. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	941 493
Förändring enligt stämmobeslut för 2015 års bokslut	172 204
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-689 304
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	300 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	824 393

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av ventiler på inkommande vatten, detta berör alla 50 hushållen.

Övrig föreningsinformation

Städdagar anordnas varje höst och vår.

Kabel-TV och bredband:

- Vi erbjuder våra medlemmar ”comhem” kabel-TV. Avgiften ingår i föreningens årsavgift. Digitalbox behövs inte.
- Comhem erbjuder bredband, IP-telefoni och ett brett utbud av TV-kanaler som dock kräver digital-TV anslutning. Detta får medlemmarna själva betala fortlöpande år från år tills vi installerat bredband.

Gemensamma anläggningar och sysslor:

- En stor och välbesökt lekpark för våra minsta finns mitt i området.
- Gräsplanen för bollspel är också populär.
- Vår- och höststäddagarna är trevliga tillfällen för samvaro och gemenskap. Familjerna deltar i olika göromål och efteråt samlas alla för grillparty.

Ekonomi och miljö:

- Föreningen har under år 2005 satsat på luftvärmepumpar, en i varje lägenhet, för att på ett miljövänligt sätt möta de upp- och nedgående elpriserna.
- Miljöaktiva medlemmar värnar om miljön nära havet.
- Fönsterbyte i alla lägenheter under 2009

Övrigt

- Föreningen ger ut ett infoblad, Stolpen, som kommer ut ungefär en gång i månaden efter varje styrelsemöte.
- Vi har en egen hemsida. Adress www.brfdanvik.se. Vi ser det som viktigt att synas för bl a presumtiva medlemmar men även för redan befintliga medlemmar.
- För att minska de gemensamma kostnaderna målar medlemmarna bl a själva entrén och balkongen varje år. Det kan även röra sig om enklare snickeriarbeten mm. Vi själva gör arbetet medan föreningen oftast står för materialet.

Studie- och fritidsverksamhet

- Utbildning av styrelsemedlemmar har genomförts.
- Vår och höst har vi gemensamma städdagar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 72 varav 50 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 375 256	2 375 256	2 328 792	2 249 976	2 249 976
Årets resultat	-19 544	427 997	350 511	-240 938	-156 749
Balansomslutning	15 335 690	15 608 099	15 543 710	16 396 053	16 840 336
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	440	440	432	417	417
Driftkostnad, kr/kvm *	109	109	157	197	125
Ränta, kr/kvm *	51	60	82	92	95
Lån, kr/kvm *	2 070	2 143	2 214	2 413	2 472
Fond för yttre underhåll	824 393	941 493	656 605	581 144	599 198
Likviditet %	130%	118%	78%		
Soliditet %	21%	21%	18%	15%	16%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara 100 %
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avgifter och hyror

Budgeten för kommande verksamhetsår visar inte på något höjningsbehov.
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2015 med 2 % och den genomsnittsliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2016 varit 440 kr/m^2
Garage och parkeringsplats ingår i avgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 807 600	0	941 493	86 273	427 997	3 263 363
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				427 997	-427 997	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-917 100	917 100		0
Årets resultat					-19 544	-19 544
Belopp vid årets utgång	1 807 600	0	824 393	631 370	-19 544	3 243 818

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	631 370
Årets resultat	-19 544
Summa till stämmans förfogande	611 825

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	611 825

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Danvik i Oxelösund

Orgnr 716401-9270

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 228 561	2 228 058
Övriga rörelseintäkter		0	4 596
Summa rörelseintäkter		**2 228 561**	**2 232 654**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-590 639	-588 332
Övriga externa kostnader	3	-92 950	-94 483
Underhåll enligt plan	4	-689 304	-227 796
Personalkostnader	5	-169 958	-138 501
Avskrivning av byggnad	6	-434 829	-434 827
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-1 273	-2 124
Summa rörelsekostnader		**-1 978 953**	**-1 486 062**
Rörelseresultat		**249 608**	**746 592**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 156	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 308	-323 352
Summa finansiella poster		**-269 152**	**-318 596**
Resultat efter finansiella poster		**-19 544**	**427 997**
Årets resultat		**-19 544**	**427 997**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Danvik i Oxelösund

Orgnr 716401-9270

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 779 351	14 214 180
Maskiner och inventarier	7	3 817	5 090
Summa materiella anläggningstillgångar		*13 783 168*	*14 219 270*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**13 783 668**	**14 219 770**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 014	28 321
Aktuell skattefordran		2 864	2 864
Avräkningskonto HSB Södermanland		434 855	1 319 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 289	37 283
Summa kortfristiga fordringar		*552 022*	*1 388 329*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		*1 000 000*	*0*
Summa omsättningstillgångar		**1 552 022**	**1 388 329**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 335 690**	**15 608 099**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 807 600	1 807 600
Fond för yttre underhåll		824 393	941 493
Summa bundet eget kapital		*2 631 993*	*2 749 093*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		631 370	86 273
Årets resultat		-19 544	427 997
Summa fritt eget kapital		*611 825*	*514 270*
Summa eget kapital		**3 243 818**	**3 263 363**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 894 091	11 170 301
Summa långfristiga skulder		**10 894 091**	**11 170 301**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	276 207	389 061
Leverantörsskulder		122 704	31 415
Övriga skulder	14	569 194	515 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	229 675	238 189
Summa kortfristiga skulder		**1 197 780**	**1 174 435**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 335 690**	**15 608 099**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 663 281 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	2 375 256	2 375 256
Övriga intäkter	2 306	6 400
Avsättning till inre fond	-149 001	-149 001
Summa nettoomsättning	**2 228 561**	**2 232 654**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 033	853
Löpande underhåll	89 804	77 016
El-avgifter	40 851	45 685
Vatten och avlopp	3 638	3 513
Sophämtning	123 720	115 839
Försäkringar	70 509	61 186
Kabel-tv /Bredband	48 836	47 749
Fastighetsskötsel	21 711	45 506
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	186 347	186 347
Övriga kostnader	1 190	4 638
Summa driftskostnader	**590 639**	**588 332**

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	540	270
Gåvor, representation och bidrag	1 020	2 660
Kontorsmaterial och porto	1 603	1 965
Mobiltelefonkostnader	1 800	1 800
Internetabonnemang	3 026	3 005
Revisionsarvoden externt	8 537	8 306
Administrativ förvaltning enligt avtal	60 616	59 416
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-9 384	-6 926
Övriga förvaltningskostnader	907	811
Medlemsavgift HSB	16 500	16 500
Årsstämma	5 706	4 525
Fritidsverksamhet	2 079	2 151
Summa övriga externa kostnader	**92 950**	**94 483**

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	689 304	227 796
Summa underhåll enligt plan	**689 304**	**227 796**

5 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	40 200	21 000
Arvode styrelse	60 690	38 878
Arvode vicevärd	19 800	19 800
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	7 800	19 950
Sociala avgifter	34 797	27 514
Övriga personalkostnader	5 171	9 859
Summa personalkostnader	**169 958**	**138 501**

allabrf.se

6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 405 664	20 405 664
Ingående anskaffningsvärde mark	1 116 187	1 116 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 521 851**	**21 521 851**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 307 671	-6 872 844
Årets avskrivningar	-434 829	-434 827
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 742 500**	**-7 307 671**
Utgående redovisat värde	**13 779 351**	**14 214 180**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - småhus	18 063 000	18 063 000
Taxeringsvärde mark - småhus	6 750 000	6 750 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	**24 813 000**	**24 813 000**
Fastighetsbeteckning	Korpen 1	

7 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67 362	72 921
Årets investeringar	0	6 363
Årets sålda / utrangerade	0	-11 922
Utgående anskaffningsvärde	**67 362**	**67 362**
Ingående avskrivningar enligt plan	-62 272	-72 070
Årets avskrivning enligt plan	-1 273	-2 124
Årets sålda / utrangerade	0	11 922
Utgående avskrivning enligt plan	**-63 545**	**-62 272**
Utgående redovisat värde	**3 817**	**5 090**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter gem inlåning	500	0
Förutbetalda kostnader	90 405	30 357
Upplupna intäkter	9 384	6 926
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**100 289**	**37 283**

10 Övriga kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig placering via HSB Södermanland	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**0**

11 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 807 600	0	941 493	86 273	427 997	3 263 363
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				427 997	-427 997	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-917 100	917 100		0
Årets resultat					-19 544	-19 544
Belopp vid årets utgång	1 807 600	0	824 393	631 370	-19 544	0 3 243 818

12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	1,71	2019-01-17	13 864	3 576 439	3 590 303
SBAB	1,68	2021-09-21	105 200	4 917 859	5 023 059
SBAB	1,07	2017-09-18	250 000	136 000	386 000
SBAB	2,59	2018-06-27	20 000	2 540 000	2 560 000
			389 064	**11 170 298**	**11 559 362**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				276 207	389 061
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**10 894 091**	**11 170 301**
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,76	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				574 257	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				10 319 834	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckningar				14 295 500	14 295 500
Summa ställda säkerheter				14 295 500	14 295 500

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Nästa års beräknade amortering	276 207	389 061
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut	**276 207**	**389 061**

14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Övr kortfristiga skulder	0	2 580
Personalens källskatt	11 151	8 358
Avräkning soc avg	10 174	6 823
Summa övriga kortfristiga skulder	**21 325**	**17 761**
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	498 009	486 976
Uttag under året	-99 141	-137 969
Avsättning	149 001	149 001
Utgående värde	**547 869**	**498 009**
Summa övriga skulder	**569 194**	**515 770**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	1 500	10 800
Upplupna lagstadgade avgifter	471	3 393
Förutbetalda hyror och avgifter	197 988	197 988
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 716	26 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**229 675**	**238 189**

Oxelösund den 17-03-01

Åke Hamberg

Ulla Börjars

Kay Lantz

Jenny Fornstedt

Birgitta Larsson

Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-01

Claes Borrman
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Danvik i Oxelösund, org.nr. 716401-9270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Danvik i Oxelösund 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 Danvik i Oxelösund 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.

Oxelösund den 1 / 3 2017

Ola Tranén
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Claes Borrman
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Danvik i Oxelösund

Org nr 716401-9270

Fördelning av kostnader 2016

