allabrf.se

Styrelsen för
Hsb Brf Grankullen I Borås

Org.nr: 764500-2895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås

Org nr 764500-2895

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2016-01-01--2016-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1939-1946 på fastigheten Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alingsåsvägen 29, 31, 33 och 35, Värmlandsgatan 1 A-D, 9 och Parkgatan 3 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14	st	1	rok	502,5	m²
		26	st	2	rok	1 364,5	m²
		26	st	3	rok	1 999,5	m²
		66	st			3 866,5	m²
Lokaler	Hyresrätt	16	st			923,0	m²
Garage	Hyresrätt	2	st				
P-platser	Hyresrätt	7	st				
		25	st			923,0	m²
Totalt		91	st			4 789,5	m²

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Ny ytterbelysning på gården samt byte av en tvättmaskin.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fasad och takrenovering under 2017. Ny belysning på fasad.

Planerade åtgärder ska finansieras både med egna medel och nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 677 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett positivt resultat. Styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna i nuläget.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 466 524 kr. Under året har föreningen amorterat 68 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 80 år.
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar.
Extra stämma hölls 2016-01-12.

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar (fg. år 89). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per-Arne Sandin	ordförande
Carl Roy	vice ordförande, avlidit under året
Birgitta Pettersson	sekreterare
Henrik Grindemark	ledamot
Peder Reinholdsson	ledamot
Joacim Svensson	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Joacim Svensson, Carl Roy och Per-Arne Sandin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Sandin, Carl Roy, Joacim Svensson och Peder Reinholdsson, två i förening.

Vicevärdar har varit Carl Roy och Per-Arne Sandin.

Revisor har varit Jan Högberg med Filip Haukka Sevedsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Per-Arne Sandin med Carl Roy som suppleant.

Valberedning har varit Valdemar Wassmund, sammankallande samt Therese Johansson.

Förändringar i eget kapital

	2016	**2015**
Belopp vid årets ingång	1 480 680	1 039 949
Erlagda insatser/upplåtelseavgift	0	0
Årets resultat	366 297	440 731
Belopp vid årets utgång	1 846 977	1 480 680

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 944	2 919	2 745	2 627	2 354
Res. efter finansiella poster, tkr	366	441	439	81	56
Soliditet	22%	18%	13%	8%	7%
Balansomslutning, tkr	8 580	8 097	7 765	7 299	7 287
Eget kapital, tkr	1 847	1 481	1 040	601	520
Taxeringsvärde, tkr	38 564	34 002	34 002	34 002	28 811
- varav byggnad, tkr	26 234	30 700	30 700	30 700	26 160
Underhållsfond tkr	1 551	1 078	727	589	521
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	677	657	638	608	590
Bankskuld kr/m²	1 141	1 156	1 164	1 165	1 167
Räntekostnader kr/m²	21	31	49	49	63

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-186 890
Årets resultat	366 297
	179 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-189 478
Balanserad vinst	68 885
	179 407

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 661 827 kr.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	2 944 372	2 918 951
Summa rörelsens intäkter		2 944 372	2 918 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 954 296	-1 713 289
Periodiskt underhåll		-189 478	-262 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 939	-25 900
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 369	-114 137
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 861	-215 352
Summa rörelsens kostnader		-2 481 943	-2 330 692
Rörelseresultat		**462 429**	**588 258**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 439	3 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 571	-150 774
Summa finansiella poster		-96 132	-147 527
Resultat efter finansiella poster		**366 297**	**440 732**
Skatter			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		366 297	440 732
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-735 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		189 478	262 015
Resultat efter fondförändring		**255 775**	**-32 954**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	5 142 556	5 318 417
Mark		199 881	199 881
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	263 951	0
		5 606 388	5 518 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 606 888	5 518 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11	0
Avräkningskonto HSB Göta		2 718 410	2 345 103
Övriga fordringar	Not 11	120 475	119 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 890	112 912
		2 971 786	2 577 781
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	901	901
		901	901
Summa omsättningstillgångar		2 972 687	2 578 682
Summa tillgångar		**8 579 575**	**8 097 480**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 265	116 265
Fond för yttre underhåll		1 551 305	1 077 620
		1 667 570	1 193 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-186 890	-153 936
Årets resultat		366 297	440 731
		179 407	286 795
Summa eget kapital		1 846 977	1 480 680
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 398 524	5 516 524
		5 398 524	5 516 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 000	18 000
Leverantörsskulder		282 546	225 612
Skatteskulder		2 332	2 251
Fond för inre underhåll		593 974	525 718
Övriga skulder	Not 16	20 924	30 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	366 297	298 665
		1 334 074	1 100 276
Summa skulder		6 732 598	6 616 800
Summa eget kapital och skulder		**8 579 575**	**8 097 480**

allabrf.se

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmäna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,2
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fodringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet för 42 st lgh och 0,3% av taxeringsvärdet för en fastighet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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

Eventualförpliktelser
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

allabrf.se

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 3 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 618 148	2 541 969
Årsavgifter, lokaler	133 476	133 464
Hyror	306 252	308 908
Elintäkter	300	300
Övriga intäkter	23 260	66 562
Bruttoomsättning	3 081 436	3 051 203
Hyresbortfall	-22 464	-17 652
Avsatt till inre fond	-114 600	-114 600
	2 944 372	**2 918 951**

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	247 585	231 090
Reparationer	54 324	104 332
El	106 429	103 380
Uppvärmning	655 836	591 336
Vatten	215 521	214 976
Sophämtning	93 937	125 661
Kabel-TV, internet	73 951	71 810
Övriga avgifter	36 219	38 945
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 660	110 579
Förvaltningsarvoden	107 491	104 796
Övriga driftskostnader*	252 343	16 385
	1 954 296	**1 713 289**

* I övriga driftskostnader ingår en exceptionell kostnad på 225 tkr avseende kostnad för utlösen av Bankomat AB

Not 5 Övriga externa kostnader

Extern revisor - Borevision	8 339	300
Medlemsavgifter	25 600	25 600
	33 939	**25 900**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 400	45 250
Vicevärdsarvode	51 766	42 900
Revisorsarvode	3 500	4 500
Sociala kostnader	28 703	21 487
	128 369	114 137

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	175 861	215 352
	175 861	**215 352**

allabrf.se

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940, 1945 o 1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 078 908	15 078 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 078 908	15 078 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 760 491	-9 545 139
Årets avskrivningar	-175 861	-215 352
Utgående avskrivningar	-9 936 352	-9 760 491
Utgående bokfört värde	**5 142 556**	**5 318 417**
Taxeringsvärde för Grankullen 1, 10 och 12		
Byggnad - bostäder	24 200 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	2 034 000	2 644 000
	26 234 000	24 644 000
Mark - bostäder	11 584 000	8 700 000
Mark - lokaler	746 000	658 000
	12 330 000	9 358 000
Taxeringsvärde totalt	38 564 000	34 002 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering	263 951	0
Utgående anskaffningsvärde	**263 951**	**0**

Pågående nyanläggning avser byte av tak och fasad. Beräknad utgift uppgår till ca 12 000 000 kr och beräkans färdig hösten 2017.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	120 475	119 766
	120 475	**119 766**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 890	112 912
	132 890	**112 912**

Not 13 Kassa och bank

Handelsbanken	**901**	**901**
	901	**901**

allabrf.se

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 265	0	1 077 620	-153 936	440 731
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			735 700		-735 700
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-262 015		262 015
Överföring till balans. Resultat				-32 954	32 954
Årets resultat					366 297
Belopp vid årets slut	**116 265**	**0**	**1 551 305**	**-186 890**	**366 297**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	401367	1,87%	2020-06-01	4 925 000	50 000
Stadshypotek	399310	1,25%	2017-03-01	541 524	18 000
				5 466 524	68 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**5 398 524**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	5 126 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**68 000**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	11 420 000	11 420 000
	11 420 000	**11 420 000**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 062	13 225
Arbetsgivaravgifter	7 671	8 822
Mervärdesskatt	451	6 933
Övriga kortfristiga skulder	2 740	1 050
	20 924	**30 030**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	801	821
Övriga upplupna kostnader	122 651	114 936
Förutbetalda hyror och avgifter	242 845	182 908
	366 297	**298 665**

allabrf.se

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

Borås 2/3 2017

Birgitta Pettersson

Carl Roy

Henrik Grindemark

Per Arne Sandin

Joacim Svensson

Peder Reinholsson

Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2017 - 03 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan Högberg
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grankullen i Borås, org.nr. 764500-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grankullen i Borås 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 Grankullen i Borås 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.

Borås den 16 / 3 2017

Carina Eriksson

Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jan Högberg

Av föreningen vald revisor