

ÅRSREDOVISNING 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KARPEN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0851

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karpen i Lidköping
Org nr 769000-0851

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karpen i Lidköping
Org nr 769000-0851
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31
Föreningens 66:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har utförts 2016 med godkänt resultat.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar gemensamt bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet Karpen 15 är belägen på adresserna Wennerbergsvägen 19 A-D och Milstensgatan 16 A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1948/1949 och 2000 genomfördes en stamrenovering. 1999 renoverades fasaden, 2004 utfördes dränering. 2005 byttes lägenhetsdörrarna och 2007 skedde ett fönsterbyte.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 502 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	**Antal**
1	6
2	24
3	12
Totalt	**42**

I föreningen finns även 5 st lokaler och 26 st parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under året räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Relining ventilationskanaler, OVK	576 957 kr
Totalt	**576 957 kr**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2016 och den genomsnittliga årsavgiften är 789 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 542 351 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum i avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv
- Taxi avseende utelåsningar

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar varav 49 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen samt suppleanter

Peter M Larsson	ordförande
Elisabeth Lainla	vice ordförande
Roland Gustafsson	sekreterare
Alida Johansson	ledamot
Mikael Laage	ledamot
Christina Finbom	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Inga-Britt Storm	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mikael Laage och Roland Gustafsson. Avgående suppleant är Inga-Britt Storm. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter M Larsson, Elisabeth Lainla, Roland Gustafsson och Liselott Karlsson, två i förening.

Vicevärd

Mikael Laage har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Ingen föreningsrevisor kunde väljas av stämman. BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Peter M Larsson.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Lainla (sammankallande) och Mikael Laage.

Miljösamordnare/ brandskydd

Mikael Laage

Studie- och fritidsverksamhet

Elisabeth Lainla

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2 045	2 006	1 964	1 924	1 887
Resultat efter finansiella poster tkr	-121	377	303	312	248
Avgifts- och hyresbortfall tkr	14	14	13	17	14
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	789	789	773	758	743
Fond för yttre underhåll tkr	3 176	3 408	3 178	2 905	2 694

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 12)

Eget kapital IB	
Erlagda medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	4 178 682
Årets förändring	0
	-120 680
Eget kapital UB	4 058 002

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 175 797

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	721 563
Årets resultat före fondförändring	-120 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	576 957
Summa	832 840

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	832 840

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-120 680
Avsättning till underhållsfond	- 345 000
Disposition underhållsfond	576 957
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	231 957
Resultat efter fondförändring	**111 277**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 045 096	2 006 178
Summa intäkter		**2 045 096**	**2 006 178**
Driftskostnader	Not 2	-1 034 185	-1 001 484
Underhållskostnader	Not 3	-576 957	-8 438
Personalkostnader	Not 4	-49 669	-68 937
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-326 567	-326 567
Summa rörelsekostnader		**-1 987 379**	**-1 405 426**
Rörelseresultat		**57 717**	**600 752**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 975	17 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-184 372	-241 070
Summa finansiella poster		-178 397	-223 625
Årets resultat		**-120 680**	**377 127**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 520 016	9 846 583
		9 520 016	9 846 583
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 520 516**	**9 847 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	879 577	923 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 880	36 670
		917 457	960 273
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 585 000	1 585 000
Summa omsättningstillgångar		**2 502 457**	**2 545 272**
Summa tillgångar		**12 022 973**	**12 392 355**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 365	49 365
Fond för yttre underhåll		3 175 797	3 407 754
		3 225 162	3 457 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		953 520	344 436
Årets resultat		-120 680	377 127
		832 841	721 563
Summa eget kapital		**4 058 003**	**4 178 682**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 407 494	7 535 439
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	134 857	168 596
Leverantörsskulder		138 667	60 288
Övriga skulder	Not 15	31 078	260 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	252 874	188 687
		557 476	678 234
Summa skulder		**7 964 970**	**8 213 673**
Summa Eget kapital och skulder		**12 022 973**	**12 392 355**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Nytt regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 34 år.

Ombyggnader
Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för byte lgh dörrar har bedömts vara 29 år.

Återstående nyttjandeperiod för sophus/dränering har bedömts vara 28 år.

Återstående nyttjandeperiod för fönsterbyte har bedömts vara 21 år.

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

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 973 070	1 972 920
	Hyror	86 040	85 740
	Bortfall hyror	-14 316	-13 566
	Övriga intäkter	302	4 784
	Bruttoomsättning	**2 045 096**	2 049 878
	Avsatt till inre fond	0	-43 700
		2 045 096	**2 006 178**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	252 858	256 478
	Tv/datakostnader	55 908	54 664
	Reparationer	15 772	25 532
	El	43 986	37 295
	Uppvärmning	319 624	332 580
	Vatten	62 864	50 726
	Sophämtning	22 784	22 185
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 526	51 025
	Medlemsavgifter	18 886	18 578
	Försäkringar	20 838	20 324
	Förvaltningsarvoden	89 092	85 732
	Övriga driftskostnader	12 522	32 865
	Övriga kostnader	64 525	13 500
		1 034 185	**1 001 484**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	576 957	8 438
		576 957	**8 438**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 312	42 383
	Vicevärdsarvode	0	8 350
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	1 000
	Sociala kostnader	11 357	15 204
		49 669	**68 937**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	326 567	326 567
		326 567	**326 567**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	928	674
	Ränteintäkter skattekonto	146	142
	Övriga ränteintäkter	4 901	16 629
		5 975	**17 445**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	184 372	241 070
		184 372	**241 070**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter	2016-12-31	2015-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2049	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	9 422 000	-2 697 811	-195 895	1950-2049	6 528 294
Mark	37 000				37 000
Sophus/dränering	1 000 000	-185 948	-29 074	2004-2043	784 978
Lgh dörrar	600 000	-100 508	-17 224	2005-2044	482 268
Fönster	2 531 216	-759 366	-84 374	2007-2036	1 687 476
	13 590 216	-3 743 633	-326 567		9 520 016

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 553 216	13 553 216
Anskaffningsvärde mark	37 000	37 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 590 216	13 590 216
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 743 633	-3 417 066
Årets avskrivningar	-326 567	-326 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070 200	-3 743 633
Bokfört värde	**9 520 016**	**9 846 583**

Taxeringsvärde för Karpen 15

Byggnad - bostäder	15 200 000	12 400 000
Byggnad - lokaler	127 000	163 000
	15 327 000	12 563 000
Mark - bostäder	5 600 000	4 065 000
	5 600 000	4 065 000
Taxeringsvärde totalt	20 927 000	16 628 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	859 475	903 035
Skattefordringar	4 973	8 474
Skattekonto	15 129	12 094
	879 577	**923 603**

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2017-03-01	3 mån	0,24%	1 585 000
					1 585 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 365	3 407 754	344 436	377 127
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	377 127	-377 127
Reservering till yttre fond		345 000	-345 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-576 957	576 957	
Årets resultat				-120 680
Belopp vid årets slut	**49 365**	**3 175 797**	**953 520**	**-120 680**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter				2016-12-31	2015-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-56270-397015	2,00%	2017-10-30	2 543 625	28 500
Stadshypotek	13-56270-378618	3,20%	2017-10-30	1 621 496	25 876
Nordea	39788750184	1,35%	2019-11-13	3 377 230	80 481
				7 542 351	134 857

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**7 407 494**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 868 066
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	11 493 000	11 493 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**134 857**	**168 596**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 481	12 174
Arbetsgivaravgifter	8 678	11 987
Inre fond	12 919	236 502
	31 078	**260 663**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	167 154	118 329
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	85 720	70 358
	252 874	**188 687**

Lidköping 3/4 2017

Peter Larsson

Elisabeth Lainla

Roland Gustavsson

Alida Johansson

Christina Finbom

Mikael Laage

Vår revisionsberättelse har 11/4 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karpen i Lidköping, org.nr. 769000-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karpen i Lidköping för år 2016.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karpen i Llidköping för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11/4 2017

Mikael Lenrup

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor