allabrf.se

Org Nr: 727000-0719

Styrelsen för
Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö

Org.nr: 727000-0719

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö

Org. nr. 727000-0719

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1978 på fastigheten Kvarnholmen 20 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 13 st bostadshus med adresserna: Vetlandavägen 10 A-G, 12 A-I, 14 A-I och 16 A-D, Floragatan 9A-D, 11 A-C, 15 A-C och 17 A-C.

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	6	st	2 rok	405	m²
		2	st	3 rok	181	m²
		33	st	4 rok	3 659	m²
		2	st	5 rok	274	m²
		43	st		4 519	m²
Garage*		43	st			
		43	st			
Totalt		86	st		4 519	m²

* Ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen.

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

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

- Byte av garageportar till moderna med fjärröppning (2012).
- Nya Entréer på södra området (2012).
- Rivning av ett förråd (2015).
- Entreprenadarbete Vetlandavägen (vintertid lägga snö och sommartid containerplats 2015).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takbyte och entréer i 1 ½ plansbyggnaderna.
- Ny belysning i ytterområdena.
- Mindre målning och reparationsarbete.

Aktiviteter

Inga aktiviteter.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2012-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2017 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 420 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Från och med 2015-01-01 har det tillkommit en bredbandsavgift på 190 kr till alla bostadslägenheter.

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.

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab och MR Entreprenad.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö
Org.nr 727000-0719

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar (föregående års antal 59) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Dufva	ordförande
Lars-Göran Östlind	vice ordförande
Samuel Gleisner-Fransson	sekreterare
Kent Alm	ledamot
Tore Jonsson	ledamot
Kenneth Fransson	ledamot
Marina Hermansson	ledamot
Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Kjell-Åke Gustavsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Östlind, Samuel Gleisner-Fransson, Kenneth Fransson och Mariana Hermansson, samt suppleanten Kjell-Åke Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Samuel Gleisner-Fransson, Lars-Göran Östlind, Kent Alm och Håkan Dufva, två i förening.

Vicevärd har varit Kent Alm.

Revisor har varit Viola Paulsson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Tore Jonsson.

Valberedning har varit Berit Alm. RK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 998	1 997	1 899	1 900	1 899
Res. efter finansiella poster, tkr	785	415	18	430	-80
Soliditet	47 %	41 %	36 %	35 %	32 %
Balansomslutning, tkr	12 082	12 195	12 744	12 979	12 912
Eget kapital, tkr	5 767	4 982	4 566	4 548	4 118
Taxeringsvärde, tkr	17 722	17 722	17 722	17 589	10 728
- varav byggnad, tkr	14 583	14 583	14 583	14 450	7 589
Underhållsfond tkr	3 197	2 803	2 762	2 274	2 260
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	420	420	420	420	420
Långfristig Bankskuld kr/m²	1 301	1 505	1 698	1 749	1 832
Räntekostnader kr/m²	35	55	64	66	72

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	4 981 686	4 566 278
Erlagda insatser/upplåtelseavgifter	0	0
Årets resultat	785 473	415 408
Belopp vid årets utgång	5 767 159	4 981 686

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 16.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	137 659
Årets resultat	785 473
Styrelsen föreslår följande disposition:	923 132
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	550 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	280 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-46 464
Balanserad vinst	139 596
	932 132

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 980 263 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. AK

allabrf.se

Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö, 727000-0719

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	1 998 146	1 997 234
Summa rörelsens intäkter		1 998 146	1 997 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-605 323	-659 296
Periodiskt underhåll	Not 5	-46 464	-246 322
Övriga externa kostnader	Not 6	-26 900	-27 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-104 236	-128 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-275 773	-275 773
Summa rörelsens kostnader		-1 058 696	-1 336 868
Rörelseresultat		**939 450**	**660 366**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 229	2 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-156 206	-247 277
Summa finansiella poster		-153 977	-244 958
Resultat efter finansiella poster		**785 473**	**415 408**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Förslag till resultatdisposition		
Årets resultat	785 473	415 408
Reservering till fond för yttre underhåll	-550 000	-490 000
Extra avsättning till fonf för yttre underhåll	-280 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	46 464	246 322
Resultat efter fondförändring	**1 937**	**21 730**

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

allabrf.se

Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö, 727000-0719

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	8 672 443	8 948 216
Mark		2 193 195	2 193 195
		10 865 638	11 141 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 866 138	11 141 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göta		512 498	566 300
Övriga fordringar	Not 13	18 587	6 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	55 698	51 530
		586 783	624 037
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	400 000
Kassa och bank		29 375	29 375
		29 375	29 375
Summa omsättningstillgångar		1 216 158	1 053 412
Summa tillgångar		**12 082 296**	**12 195 323**

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö, 727000-0719

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 647 300	1 647 300
Fond för yttre underhåll		3 196 727	2 803 049
		4 844 027	4 450 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 659	115 929
Årets resultat		785 473	415 408
		923 132	531 337
Summa eget kapital		5 767 159	4 981 686
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 882 140	6 799 784
		5 882 140	6 799 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	152 644	172 644
Leverantörsskulder		99 392	53 778
Skatteskulder		0	1 002
Övriga skulder	Not 18	2 761	14 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	178 200	172 281
		432 997	413 852
Summa skulder		6 315 137	7 213 636
Summa eget kapital och skulder		**12 082 296**	**12 195 323**

AK.

allabrf.se

Org Nr: 727000-0719

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	1,78

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 tilli 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 0,75% av taxeringsvärdet för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 7 412 kronor per småhus. 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 740 321 kr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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. AK

allabrf.se

Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö, 727000-0719

		2016-01-01	2015-01-01
Not 3	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 897 308	1 897 284
	Övriga intäkter	100 838	99 950
		1 998 146	**1 997 234**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	52 128	93 394
	Reparationer	57 380	65 928
	El	25 463	22 345
	Sophämtning	70 980	62 851
	Övriga avgifter	59 680	60 559
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	132 915	132 915
	Förvaltningsarvoden	62 586	60 816
	Övriga driftskostnader	144 191	160 488
		605 323	**659 296**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	46 464	246 322
		46 464	**246 322**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - Borevision	8 500	8 300
	Medlemsavgifter	18 400	18 700
		26 900	**27 000**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 500	38 500
	Vicevärdsarvode	50 000	42 000
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	1 800	26 144
	Sociala kostnader	14 436	15 833
		104 236	123 977
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	4 500
		0	4 500
	Totalt	**104 236**	**128 477**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	275 773	275 773
		275 773	**275 773**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränta kortfristiga placeringar och avräkningskonto	2 146	2 319
	Övriga ränteintäkter	83	0
		2 229	**2 319**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	156 206	247 271
		156 206	**247 271**

AK

allabrf.se

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 11 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2097	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 499 371	15 499 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 499 371	15 499 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 551 155	-6 275 382
Årets avskrivningar	-275 773	-275 773
Utgående avskrivningar	-6 826 928	-6 551 155
Utgående bokfört värde	**8 672 443**	**8 948 216**
Taxeringsvärde för Kvarnholmen 20		
Byggnad - bostäder	14 583 000	14 583 000
	14 583 000	14 583 000
Mark - bostäder	3 139 000	3 139 000
	3 139 000	3 139 000
Taxeringsvärde totalt	17 722 000	17 722 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordran	97	0
Skattekonto	18 490	6 207
	18 587	**6 207**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 698	51 530
	55 698	**51 530**

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2016-11-01	2017-02-01	3 mån	0,30%	600 000
					600 000

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 647 300	0	2 803 049	115 929	415 408
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			640 000		-640 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-246 322		246 322
Överföring till balans. Resultat				21 730	-21 730
Årets resultat					785 473
Belopp vid årets slut	**1 647 300**	**0**	**3 196 727**	**137 659**	**785 473**

AK

allabrf.se

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2650614999	1,16%	2017-02-03	1 406 500	48 500
Swedbank Hypotek	2650617547	1,66%	2019-04-11	2 757 084	33 840
SBAB	10614171	3,54%	2017-01-12	1 250 000	40 000
Swedbank Hypotek	2658839812	1,69%	2018-01-11	621 200	30 304
				6 034 784	152 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**5 882 140**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 271 564
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**152 644**	**172 644**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 110 000	13 110 000
	13 110 000	**13 110 000**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 025	11 531
Arbetsgivaravgifter	736	2 616
	2 761	**14 147**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 685	20 743
Övriga upplupna kostnader	11 153	43 712
Förutbetalda hyror och avgifter	155 362	107 826
	178 200	**172 281**

AK

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

Noter

	2016-12-31	2015-12-31

Eksjö 15/3 2017

Håkan Dufva

Johny Dahl

Kenneth Fransson

Kent Alm

Tore Jonsson

Lars-Göran Östlind

Mariana Hermansson

Samuel Gleisner-Fransson

Vår revisionsberättelse har 2017 -03 -22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Viola Paulsson
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnängen, org.nr. 727000-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Eksjö den 2/3 2017

Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Viola Paulsson
Av föreningen vald revisor