allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Långa Raden i Arboga får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2012-09-25.

Föreningen har sitt säte i Arboga och äger fastigheten Långa Raden 32 i Arboga som byggdes år 1947. Nytt värdeår 1985.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Österled 6-16 A-B, Arboga.

Föreningens 92 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 lgh	1 r o k	34,5 m²
18 lgh	1 r o kv	45,0 m²
42 lgh	2 r o k	49,0 – 62,0 m²
9 lgh	2½r o k	51,0 m²
12 lgh	2 r o kv	66,5 m²
9 lgh	3 r o k	70,0 m²

Lägenhetsyta: 5 019 m²

Inom föreningen finns 25 garageplatser, 7 lokaler och 42 p-platser, varav 6 är med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 2016-09-07.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Föreningen har egen anställd fastighetsskötare/vicevärd.

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

Åtgärd	År
Ombyggnad (rotrenovering)	1986
Porttelefon och passersystem	2012
Nya garage	2014-2016

allabrf.se

Ägarförhållanden, medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 100 (101) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 18 (14) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Niklas Engberg	ordförande
Mona Lööw	vice ordförande/sekreterare
Jimmy Andersson	ledamot
Lisette Nordén	ledamot
Dan Eckerståhl	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jimmy Andersson och Niklas Engberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Engberg, Mona Lööw, Lisette Nordén och Jimmy Andersson, två i förening.

Fastighetsskötare
Föreningen har en fastighetsskötare på halvtid.

Revisor
Revisor har varit Nils Sjöblom samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande har varit Niklas Engberg.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma
Niklas Engberg utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.
Ingen ersättare har utsetts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-02 i föreningslokalen på Österled 10.
På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen färdigställt de nya garagen. Buskar har flyttats.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2016.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplan. Årets fonderingsbehov är 293 000 kronor.

Under 2016 har föreningen tillsammans med Bostadsrättsföreningen Vreten rustat en lokal i bostadsrättsförening Gäddgården. Föreningen har ett hyreskontrakt på 10 år hyran är en krona om året samt stå för underhållskostnaderna.

allabrf.se

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 192 500 kr. Under året har föreningen amorterat 250 000 kr.

Avgifterna var oförändrade 2016. Styrelsen beslutade om en höjning med 1,5% 2017.De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 806 kr per kvm. efter höjningen.

Budgeten för år 2017 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda ledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen.
HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Delar av styrelsen har deltagit arbetsgivarutbildning genom Fastigo.

Informationsblad är utlämnade till medlemmarna.

Föreningen har haft gemensamt lucia-kaffe.

Föreningen har en email: kontakt@langaraden.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	4 126	4 097	3 996	3 916	4 011
Resultat efter finansiella poster tkr	-451	241	-177	238	754
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	6%	8%	7%	8%	7%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	794	794	783	767	767
Bankskuld kr/m^2	4 422	4 472	4 018	4 058	4 098
Räntekostnader kr/m^2	102	126	134	137	137
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	82%	91%	81%	82%	
Avsättning underhållsfond kr/m^2	58	54	82	82	

allabrf.se

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 619	1 272 300	415 076	241 449
Omföring av årets resultat enligt årstämma			241 449	-241 449
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-544 330	544 330	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		293 000	-293 000	
Under året erlagda insatser				
Årets resultat				-451 440
Belopp vid årets slut	**35 619**	**1 020 970**	**907 854**	**-451 440**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	656 524
Disponerat ur UH-fonden	544 330
Avsatt till UH-fonden	- 293 000
Årets resultat	- 451 440
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	456 414

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	456 414

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 020 970 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -200 110 kr, se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Resultaträkning		**2016-01-01 2016-12-31**	**2015-01-01 2015-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 049 137	4 097 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 755	0
Summa rörelseintäkter		**4 125 892**	**4 097 219**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 539 037	-2 275 476
Planerat underhåll		-544 330	-104 014
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-430 561	-372 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-549 586	-472 411
Summa rörelsekostnader		-4 063 515	-3 224 153
Rörelseresultat		**62 377**	**873 066**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	530	654
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-514 347	-632 271
Summa finansiella poster		-513 817	-631 617
Årets resultat		**-451 440**	**241 449**

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen		
Avsättning underhållsfond	-293 000	-273 000
Disposition underhållsfond	544 330	104 014
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	251 330	-168 986
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond	**-200 110**	**72 463**

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	22 319 183	19 726 351
Mark	Not 10	133 056	133 056
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	1 847 571
		22 452 239	21 706 978
Summa anläggningstillgångar		22 452 239	21 706 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	29 496	3 507
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 293 545	3 536 644
Aktuell skattefordran		12 670	20 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	76 868	30 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 238	99 871
		2 504 816	3 691 031
Summa omsättningstillgångar		2 504 816	3 691 031
Summa tillgångar		**24 957 055**	**25 398 009**

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 619	35 619
Underhållsfond		1 020 970	1 272 300
		1 056 589	1 307 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		907 854	415 076
Årets resultat		-451 440	241 449
		456 414	656 524
Summa eget kapital		1 513 003	1 964 443
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 942 500	22 192 500
		21 942 500	22 192 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	250 000	250 000
Leverantörsskulder		531 768	322 715
Fond för inre underhåll		316 370	277 306
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 117	11 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	384 298	379 357
		1 501 552	1 241 066
Summa skulder		23 444 052	23 433 566
Summa eget kapital och skulder		**24 957 055**	**25 398 009**

04

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,77 %

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 17 157 356 kr. (17 157 356 kr)

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

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 987 036	3 987 164
	Hyror	157 076	139 876
	Övriga avgifter	0	421
	Övriga intäkter	5 487	38 891
	Bruttoomsättning	4 149 599	4 166 352
	Avgiftsbortfall	-12 256	0
	Hyresrabatter och övriga avdrag	195	-132
	Hyresbortfall	-23 300	-3 900
	Avsatt till inre fond	-65 101	-65 101
		4 049 137	**4 097 219**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Lönebidrag	46 577	0
	Vinst / förlust försäljning lägenhet	30 178	0
		76 755	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	348 996	535 602
	Reparationer	311 816	83 853
	El	66 006	59 220
	Uppvärmning	748 047	708 901
	Vatten	315 584	268 266
	Sophämtning	95 960	106 755
	Övriga avgifter	230 000	204 118
	Förvaltningskostnader	174 416	174 261
	Fastighetsavgift	84 493	76 495
	Övriga driftskostnader	163 720	75 775
		2 539 037	**2 293 245**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	66 998	70 000
	Vicevärdsarvode	48 000	0
	Övriga arvoden	12 000	12 000
	Revisorsarvode	5 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	16 870	55 549
	Sociala kostnader	8 136	24 408
		157 004	**165 957**
	Övriga		
	Löner och ersättningar	171 854	140 920
	Sociala kostnader	82 268	44 277
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 166	18 820
	Förändring semesterlöneskuld	-568	-976
	Löneskatt	1 514	731
	Uttagsskatt	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	11 324	2 523
		273 558	**206 295**
		430 561	**372 252**

Föreningen har haft anställda under året.
En avslutade sin anställning i juni och en är nu anställd på halvtid.

Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	549 586	472 411
		549 586	**472 411**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	399	301

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Övriga finansiella intäkter	131	353
		530	**654**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	513 247	631 321
	Övriga finansiella kostnader	1 100	950
		514 347	**632 271**

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	27 308 585	27 308 585
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificeringar	3 142 418	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 451 003	27 308 585
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 582 234	-7 109 823
	Årets avskrivningar	-549 586	-472 411
	Utgående avskrivningar	-8 131 820	-7 582 234
	Bokfört värde	**22 319 183**	**19 726 351**
	Taxeringsvärde för Långa Raden 32 i Arboga. Värdeår 1985.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	20 000 000
	Byggnad - lokaler	188 000	198 000
		21 588 000	20 198 000
	Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	4 435 000
	Mark - lokaler	173 000	121 000
		5 373 000	4 556 000
	Taxeringsvärde totalt	26 961 000	24 754 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	133 056	133 056
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 056	133 056
	Bokfört värde	**133 056**	**133 056**
Not 11	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 847 571	0
	Årets investeringar	1 294 847	1 847 571
	Omklassificeringar	-3 142 418	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 847 571

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 12	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	29 496	3 507
		29 496	**3 507**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	65 203	18 227
	Övriga fordringar	11 665	12 115
		76 868	**30 342**

Not 14 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	35 619	1 272 300	415 076	241 449
Omföring av årets resultat enligt årstämma				241 449	-241 449
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-544 330	544 330	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			293 000	-293 000	
Årets resultat					-451 440
Belopp vid årets slut	**0**	**35 619**	**1 020 970**	**907 854**	**-451 440**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21224502	2,93%	2017-04-20	4 935 000	50 000
SBAB	21224618	2,85%	2018-04-18	4 905 000	50 000
SBAB	21224626	1,50%	2019-03-20	4 875 000	50 000
SBAB	21900532	1,61%	2021-02-19	5 052 500	50 000
SBAB	25640551	1,66%	2020-06-12	2 425 000	50 000
				22 192 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**21 942 500**
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till	20 942 500

Ställda säkerheter
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	25 967 000	25 967 000
Summa ställda säkerheter	**25 967 000**	**25 967 000**

Ansvarsförbindelser

Fastigo	**6 793**	**2 710**

Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	250 000	250 000
		250 000	**250 000**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	5 271	5 922
	Källskatt	4 681	4 975
	Övriga kortfristiga skulder	9 165	791
		19 117	**11 688**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	312 134	297 233
	Upplupna räntekostnader	44 612	54 229
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 552	27 895
		384 298	**379 357**

allabrf.se

HSB Brf Långa Raden i Arboga

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

Arboga, 2017-04-27

Niklas Engberg

Jimmy Andersson

Lisette Nordén

Mona Lööw

Dan Eckerståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27

Nils Sjöblom
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Långa Raden i Arboga, org.nr. 778500-1400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långa Raden i Arboga 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 *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 Långa Raden i Arboga 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.

Arboga den 27/4 2017

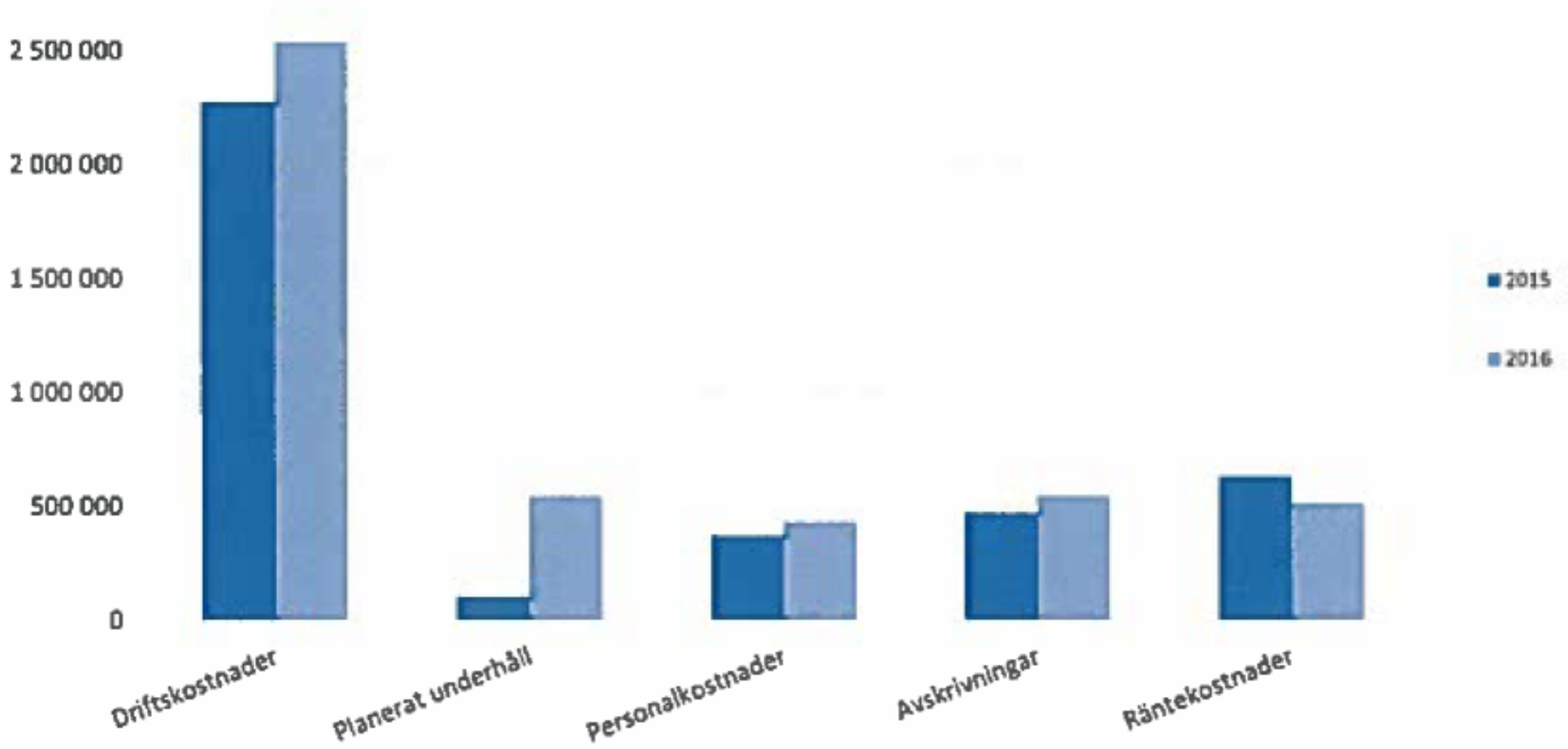
Tommy Mårtensson	Nils Sjöblom
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

allabrf.se

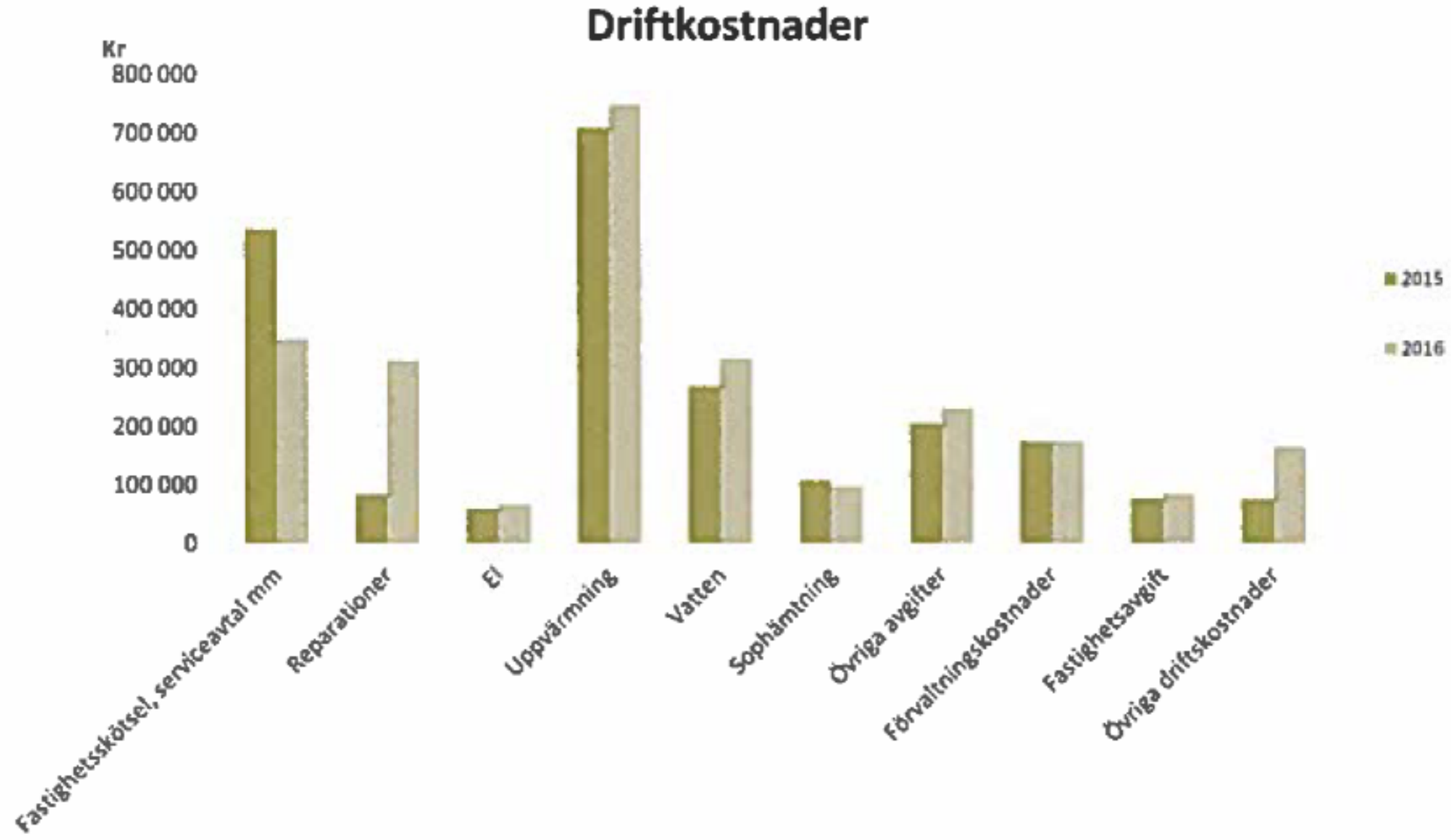
Org Nr: 778500-1400

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Kostnader



Driftkostnader



allabrf.se

Org Nr: 778500-1400

Bilaga 1

HSB Brf Långa Raden i Arboga

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**3 536 643**	**2 691 473**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	4 125 892	4 097 219
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	530	654
Minskning av fordringar	0	52 319
Ökning av korta skulder	260 486	0
Upptagande av nya lån	0	2 500 000
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	**4 386 908**	**6 650 192**
Utbetalningar		
Driftskostnader	-2 539 037	-2 275 476
Underhåll enligt plan	-544 330	-104 014
Personalkostnader	-430 561	-372 252
Köp av anläggningstillgångar	-1 294 847	-1 847 571
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-514 347	-632 271
Ökning av fordringar	-56 884	0
Minskning av korta skulder	0	-348 438
Amortering av lån	-250 000	-225 000
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	**-5 630 006**	**-5 805 022**
Summan av kassaflödet	**-1 243 098**	**845 170**
Likvida medel vid årets slut	**2 293 545**	**3 536 643**