allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Nymåla med säte i Söderhamn (org.nr 716413-3899) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten 30:1, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m^2
73	lägenheter (bostadsrätt)	6046
73	garage	
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt även förslag att anta Normastadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar, version 5. Det beslutades enhällig att anta de nya stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-19. På stämman deltog 7 medlemmar samt 2 fullmakter var inlämnade. På stämman beslutades enhälligt att för 2:a gången anta Normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar, version 5 enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

allabrf.se

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Stig Andersson	ordförande, studieorganisatör
Ulrica Rönnbäck	vice ordförande
Boel Eriksson	sekreterare
Tore Fagerhof	miljöansvarig
Ingrid Jansson	fritidsansvarig
Anton Östlund	ledamot
Ola Nilsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Rikard Ljusberg	styrelsesuppleant
Malin Jonsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stig Andersson, Ulrica Rönnbäck, Ingrid Jansson, Anton Östlund samt suppleanten Malin Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Persson, Stig Andersson, Ulrica Rönnbäck samt Boel Eriksson två i förening.

Revisor har varit Birgitta Mellin med Lise-Lott Lennvall som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kjell Jansson, Björn Wåhleman samt Sören Pettersson, med Kjell Jansson som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Arbetsdagar med fika och varmkorv har anordnats höst och vår. Motionsgymnastik för samtliga på onsdagar och söndagar under terminstid. Julfest för barn och vuxna den 9/12.

Den 9/11 informerade styrelsen om vad som skett under året samt framtidsplaner under ett höstmöte i kvarterslokalen.

Studieverksamhet

Styrelsen har deltagit i av HSB anordnade utbildningar. Tore Fagerhof och Stig Andersson har deltagit i en av HSB Södra Norrland anordnad förvaltningskonferens i Sundsvall

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 656 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 19 oktober.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-16	Byte av takpannor, papp mm på lågdelarna samt montering av snörasskydd
2017	Upprustning av bägge lekparkerna, byte eller målning av förråds-dörrarna, byte till LED-lampor på utomhusbelysningen och i samband med det kortning av lampstolparna.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018-20	Rödmålning av utomhusfasaderna samt vitmålning av fönster.
2018 –	Planerade byten av c:a 5 varmvattenberedare/år

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad. Hyror av parkeringsplatser är också oförändrade. Styrelsen har beslutat att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 621 kr/m2. Avgiften är en kallhyra. Kostnad för värme tillkommer.

allabrf.se

Medlemsinformation

Av föreningens 73 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Styrelsen vill framföra ett stort tack till samtliga boende på Nymåla och hoppas att vårt arbete är till gagn för brf Nymålas medlemmar och områdets utveckling. Vi hoppas på ett lika gott samarbete i fortsättningen så att vi får möjlighet att arbeta efter föreningens syfte och målsättning.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 918	3 917	3 913	3 820	3 793
Rörelseresultat tkr	940	1 230	1 111	1 206	1 165
Res efter finansiella poster tkr	440	703	484	271	221
Balansomslutning tkr	31 967	32 214	32 127	31 339	30 234
Årsavgift lgh kr/kvm	621	621	621	621	602
Soliditet %*	16,8%	15,3%	13,2%	12,0%	11,5%
Lån kr/kvm, utg skuld	4 188	4 288	4 387	4 131	4 197
Räntekostnad kr/kvm	81	85	102	157	162
Driftskostnad kr/kvm	222	237	256	260	288

*Årsavgiften består utav 3 751 860 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 099 200	0	2 897 664	240 775	702 591
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				702 591	-702 591
Innevarande års avs/disp			46 589	-46 589	
Årets resultat					440 308
Belopp Vid årets slut	1 099 200	0	2 944 253	896 777	440 308

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 897 664
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	656 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-609 411
Fondbehållning vid årets slut:	2 944 253

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	896 777
Årets resultat	440 308
Summa	1 337 086

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 337 086

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 917 969	3 917 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 250	0
Summa rörelseintäkter		3 971 219	3 917 407
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 375 120	-1 467 957
Planerat underhåll	Not 5	-609 411	-311 830
Övriga externa kostnader	Not 6	-78 353	-62 479
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-282 316	-148 054
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-686 352	-697 493
Summa rörelsekostnader		-3 031 553	-2 687 813
Rörelseresultat		**939 666**	**1 229 594**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	273	841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-499 631	-527 843
Summa finansiella poster		-499 358	-527 002
Resultat efter finansiella poster		**440 308**	**702 591**
Årets resultat		**440 308**	**702 591**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 385 084	30 064 594
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	34 216	41 058
Summa materiella anläggningstillgångar		29 419 300	30 105 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		29 419 300	30 105 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 240	0
Övriga fordringar	Not 13	2 382 006	1 949 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	162 119	157 677
Summa kortfristiga fodringar		2 546 365	2 107 045
Kassa och bank		1 578	1 578
Summa omsättningstillgångar		2 547 943	2 108 623
Summa tillgångar		**31 967 243**	**32 214 275**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 099 200	1 099 200
Fond för yttre underhåll		2 944 253	2 897 664
Summa bundet eget kapital		4 043 453	3 996 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		896 777	240 775
Årets resultat		440 308	702 591
Summa fritt eget kapital		1 337 086	943 366
Summa eget kapital		5 380 539	4 940 231
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 369 934	25 987 310
Summa långfristiga skulder		25 369 934	25 987 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	617 376	617 376
Leverantörsskulder		78 676	87 444
Aktuella skatteskulder		5 362	12 040
Övriga skulder	Not 17	70 492	91 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	444 864	478 786
Summa kortfristiga skulder		1 216 770	1 286 735
Summa eget kapital och skulder		**31 967 243**	**32 214 275**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredoviningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

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

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift med 7 687 kronor per småhus eller högst 0,75 % av 2016 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 371 834 kr (28 371 834 kr).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 751 860	3 751 860
	Hyror	19 840	20 800
	Debiterade förbrukningsavgifter	127 020	127 020
	Överlåtelseavgifter	13 440	11 080
	Pantavgifter	5 809	6 647
	Övrigt	0	0
	Brutto	**3 917 969**	**3 917 407**
	Summa nettoomsättning	**3 917 969**	**3 917 407**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Bidrag Instegsjobb	53 250	0
		53 250	**0**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	128 844	187 808
	Reparationer	260 694	294 659
	El	93 045	100 501
	Vatten	184 036	173 677
	Sophämtning	77 643	81 856
	Övriga avgifter	348 269	328 509
	Förvaltningsarvoden	108 360	102 936
	Fastighetsskatt	142 402	142 402
	Övriga driftskostnader	31 827	55 609
		1 375 120	**1 467 957**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Ny belysningsarmatur på området	84 064	0
	Asfaltering	68 250	0
	Underhåll på lekplatser	121 757	0
	Beredare, kranar mm	123 451	164 260
	Förrådsdörrar	123 194	0
	Snickeri och målningsarbeten	13 722	43 115
	Golvbrunn	0	11 500
	Ventilationsarbeten	31 223	42 846
	Ny tvättmaskin	43 750	50 109
		609 411	**311 830**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och material	2 772	1 325
	Tele och post	5 677	3 701
	Revisions- och förvaltningskostnader	35 190	31 553
	Externa tjänster	2 588	0
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	32 127	25 900
		78 353	**62 479**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare genom ett sk "Instegsjobb"		
	Styrelsearvode	84 300	70 475
	Revisorsarvode	0	2 400
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 925	0
	Löner och ersättningar	98 422	16 524
	Vicevärdsarvode	32 904	32 904
	Arbetsgivaravgifter	62 533	25 751
	Pensionskostnader och förpliktelser	232	0
		282 316	**148 054**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	679 510	681 792
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	6 842	15 701
		686 352	**697 493**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	273	841
		273	**841**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	499 631	527 843
		499 631	**527 843**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	36 114 281	30 213 250
Årets investeringar	0	5 901 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 114 281**	**36 114 281**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 049 687	-5 367 895
Årets avskrivningar	-679 510	-681 792
Utgående avskrivningar	**-6 729 197**	**-6 049 687**
Bokfört värde	**29 385 084**	**30 064 594**
varav byggnader	27 050 660	27 730 170
varav markanläggningar	0	0
varav mark	2 334 424	2 334 424
	29 385 084	**30 064 594**
Taxeringsvärde för fastigheten Nymåla 30:1 i Söderhamn. Värdeår är 1982.		
Byggnad - bostäder	15 383 000	15 383 000
Byggnad - lokaler	0	0
	15 383 000	15 383 000
Mark - bostäder	3 604 000	3 604 000
Mark - lokaler	0	0
	3 604 000	3 604 000
Taxvärde totalt	**18 987 000**	**18 987 000**
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	129 278	85 678
Årets investeringar	0	43 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**129 278**	**129 278**
Ingående avskrivningar	-88 220	-72 519
Årets avskrivningar	-6 842	-15 701
Utgående avskrivningar	**-95 062**	**-88 220**
Bokfört värde	**34 216**	**41 058**
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	4 272	4 456
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 377 734	1 944 913
	2 382 006	**1 949 369**
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring för 2018	109 773	105 444
HSB	15 679	15 566
Telia	36 667	36 667
	162 119	**157 677**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 099 200	0	2 897 664	240 775	702 591
Vinstdisp enl. stämmobeslut				702 591	-702 591
Innevarande års avs/disp.			46 589	-46 589	
Årets resultat					440 308
Belopp vid årets slut	**1 099 200**	**0**	**2 944 253**	**896 777**	**440 308**

allabrf.se

HSBs Brf Nymåla I Söderhamn

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	709578	2,04%	2018-03-05	10 048 249	106 896
Stadshypotek	717649	1,75%	2018-02-02	8 289 276	87 952
Stadshypotek	731645	1,80%	2018-04-30	1 575 000	210 000
Stadshypotek	789246	1,90%	2019-03-01	6 074 785	212 528
				25 987 310	**617 376**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 369 934
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	22 900 430

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 272	9 552
Arbetsgivaravgifter	1 333	9 327
Fond för inre underhåll	67 887	72 210
	70 492	**91 089**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	53 570	56 113
Övriga upplupna kostnader		
Beräkn uppl styrelsearvode för 2017	40 000	27 275
Beräkn arbetsgivaravgift på arvode ovan	12 568	8 570
Borevision för 2017	8 700	8 535
Vatten, el, renhålln för dec-17	29 494	35 002
Reparation dec-17	6 129	1 811
Snöröjn för dec-17	12 000	0
Inköp tumlare	0	33 125
Förutbetalda hyror och avgifter	282 403	308 355
	444 864	**478 786**

Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 714 500	29 714 500

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld HSB Södra Norrland	139 346	139 346

Söderhamn den 15/2-2018

Anton Östlund

Boel Eriksson

Tore Fagerhov

Ingrid Jansson

Ola Nilsson

Stig Andersson

Ulrica Rönnbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 180319

Av stämman vald revisor

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nymåla, org.nr. 716413-3899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nymåla för år 2017.

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 2017 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.

Den föreningsvalda revisorns ansar

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 Nymåla för år 2017 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.

Söderhamn den 19/3 2018

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor