allabrf.se

Styrelsen för
HSB brf Pallen i Umeå

Org nr: 716415-2980

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pallen i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1986 på fastigheten Stävan 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stävgränd 1-103 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
80	lägenheter (bostadsrätt)	6 930
3	lokaler (hyresrätt)	114

På föreningens fastigheter finns 48 garage och 37 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-11. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Eva-Lis Holm	ordförande	2018
Rune von Ahn	vice ordförande	2018
Ann-Kristin Dahlgren	sekreterare	2019
Lennart Nilsson	vice sekreterare	2019
Dan Vesterlund	ledamot	2018
Johan Lewander	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Anders Mårdvall	suppleant	2018
Liselotte Blix	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lennart Pettersson med Sven Oskarsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Eva-Lis Holm med Rune von Ahn som suppleant.

Valberedningen har varit Wilhelm Guldbrand sammankallande, samt Gunilla Guldbrand.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Aija Lampela sammankallande, Pekka Lampela och Mia Sandström.

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

- År 2016: Målning garage o förråd, asfaltering mellan garagen. Byte redskap på lekplats, byte tak kvartersgård samt ena låghuset. Ordnat 3 nya besöksparkeringar. Byte några ventilationsaggregat.
- År 2015: Förlängning av stuprännor radhusen. Utökat till 2 tillfälliga uppställningsplats för husvagnar. Iordningsställt ett till övernattningsrum(4 bäddar) i 39:an. Inspektion av garageportar, vilket resulterade i byte av 3 st.
- År 2014: Målning av socklar på punkthusen. Ombyggnad av matkällare i 39:an till 3 förråd. Slutfört utbyte av fläktkåpor i radhus o låghus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av utomhusbelysning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-08-22.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av ventilationsaggregat i låghus samt radhusen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 988 601 kr. Under året har föreningen amorterat 472 035 kr.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Vicevärd i föreningen har varit Jan Ove Åberg.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 95. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 921	4 921	4 778	4 768	4 758
Rörelseresultat tkr	1 032	384	994	986	1 190
Resultat efter finansiella poster tkr	824	136	553	308	435
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-292	304	-133	-358	-60
Balansomslutning tkr	42 882	42 275	43 068	42 952	43 451
Fond för yttre underhåll tkr	12 078	10 578	9 892	9 226	8 731
Fond för yttre underhåll kr/m^2	1 743	1 526	1 427	-	-
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0,09	0,18	0,13	0,09	0,09
Drifts-/personalkostnader kr/m^2 bostadsyta*	409	403	418	413	405
Långfristiga skulder per m^2 bostadsyta	3 968	4 031	4 107	4 177	4 263
Genomsnittsränta på lån %	0,77	0,90	1,38	2,22	2,63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	672	672	653	653	653
Soliditet i %	32,6	31,1	30,3	29,1	-
Sparande/m^2**	253	364	-	-	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.
** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 992	0	10 578 151	418 517	135 762
Vinstdisp enl. stämmobeslut			383 887	-248 125	-135 762
Avs enl. styrelsebeslut			1 411 700	-1 411 700	
Disp enl. styrelsebeslut			-295 429	295 429	
Årets resultat					823 878
Belopp vid årets slut	**2 033 992**	**0**	**12 078 309**	**-945 879**	**823 878**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	170 392
Årets resultat	823 878
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 411 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	295 429
Summa till stämmans förfogande	**122 001**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**122 001**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 920 630	4 920 573
Summa rörelseintäkter		**4 920 630**	**4 920 573**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 002 783	-3 651 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 514	-55 128
Personalkostnader	Not 5	-174 072	-166 046
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-663 399	-663 399
Summa rörelsekostnader		**-3 888 768**	**-4 536 332**
Rörelseresultat		**1 031 862**	**384 242**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 581	9 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-217 565	-258 357
Summa finansiella poster		**-207 984**	**-248 480**
Resultat efter finansiella poster		**823 878**	**135 762**
Årets resultat	Not 9	**823 878**	**135 762**

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 341 512	39 004 911
		38 341 512	*39 004 911*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
		1 500	*1 500*
Summa anläggningstillgångar		**38 343 012**	**39 006 411**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 075	0
Övriga fordringar	Not 12	50 787	43 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	192 900	122 849
		251 762	*166 056*
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 287 185	3 102 266
		4 287 185	*3 102 266*
Summa omsättningstillgångar		**4 538 947**	**3 268 322**
Summa tillgångar		**42 881 959**	**42 274 733**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 033 992	2 033 992
Fond för yttre underhåll	Not 15	12 078 309	10 578 151
		14 112 301	*12 612 143*
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-945 879	418 517
Årets resultat		823 878	135 762
		-122 001	*554 279*
Summa eget kapital		**13 990 300**	**13 166 422**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16 , 19	27 499 613	27 932 728
Summa långfristiga skulder		**27 499 613**	**27 932 728**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	488 988	527 908
Leverantörsskulder		293 007	223 645
Aktuell skatteskuld		8 088	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	100 290	92 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	501 673	331 896
Summa kortfristiga skulder		**1 392 046**	**1 175 583**
Summa eget kapital och skulder		**42 881 959**	**42 274 733**

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivning på byggnaden 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. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år.
Kvarvarande livslängd på fastigheten är 49 år. Årets avskrivning uppgår till 1,4% av anskaffningsvärdet.
Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagen underhållsplan. Från år 2017 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2017 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 17 401 842 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 24 981 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Ovrigt

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

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Noter

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	4 659 696	4 659 696
	Hyror lokaler/förråd	38 164	30 164
	Hyror garage, p-platser	251 555	250 433
	Elavgifter	-24 650	-25 000
	Övriga intäkter	18 080	27 460
	Hyresrabatter och diverse avdrag	-22 215	-22 180
	Summa	**4 920 630**	**4 920 573**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	431 027	415 616
	Reparationer och förbrukningsmaterial	368 353	207 054
	Underhåll enligt plan	295 429	1 078 113
	Försäkringsskador	8 960	0
	Snöröjning och sandning	108 475	77 447
	Sotning och Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	107 625
	Hissbesiktning och underhållsavtal	36 053	38 574
	El	185 822	200 963
	Uppvärmning	677 724	694 725
	Vatten	237 160	219 069
	Renhållning	114 224	100 432
	Kabel-TV	77 406	76 040
	Internet - datadrift	59 892	59 854
	Fastighetsförsäkring	56 397	55 060
	Fastighetsskatt	139 680	124 900
	Förvaltningsarvoden	190 865	184 402
	Övriga driftskostnader	15 317	11 884
		3 002 783	**3 651 759**
	Specificering underhåll enligt plan		
	Byte armaturer fasad	183 229	0
	Väggtäckning	65 813	0
	Aggregatbyte	42 465	0
	Golvbrunn	3 922	7 875
	Renovering tak	0	583 750
	Målningsarbete	0	260 000
	Ventilation	0	96 954
	Lekställning	0	59 069
	Montering stuprör	0	36 810
	Kallasfalt utanför garage	0	14 440
	Infotavla	0	11 412
	Byte kyl i trinettkök	0	7 803
		295 429	**1 078 113**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	0	996
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	2 704	1 413
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	382	1 471
	Fritidsverksamhet, medlemskap	31 272	28 000
	Övriga förvaltningskostnader	14 156	23 249
		48 514	**55 128**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 666	64 833
	Föreningsvald revisor	3 500	3 420
	Andra ersättningar	23 508	18 908
	Vicevärdsarvode	49 169	47 165
	Sociala kostnader	33 029	31 270
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		174 072	**166 046**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Noter

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6	**Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	663 399	663 399
		663 399	**663 399**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter från bank	8 918	7 838
	Ränteintäkter placeringar	0	367
	Övriga ränteintäkter	663	1 673
		9 581	**9 877**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	217 565	258 357
		217 565	**258 357**
Not 9	**Årets resultat**		
	Resultatdisposition enligt styrelsens förslag		
	Årets resultat	**823 878**	**135 762**
	Reservering till yttre underhållsfond	-1 411 700	-910 000
	Ianspråktagande av yttre underhållsfond	295 429	1 078 113
	Överskott efter disposition av underhåll	**-292 393**	**303 875**

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

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Noter

		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	50 932 685	50 932 685
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 932 685**	**50 932 685**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 927 774	-11 264 375
	Årets avskrivningar	-663 399	-663 399
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 591 173	-11 927 774
	Utgående bokfört värde	**38 341 512**	**39 004 911**
	varav byggnader	36 016 271	36 679 670
	varav mark	2 325 241	2 325 241

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 62 697 000 kr. Värdeår 1985 samt 1986.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	46 000 000	13 800 000	59 800 000
F. familjhus/lokaler	1 750 000	1 147 000	2 897 000
	47 750 000	14 947 000	62 697 000

Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
		1 500	**1 500**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Skattefordringar	0	1 182
	Skattekonto	42 043	42 025
	Övriga fordringar	8 744	0
		50 787	**43 207**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Fastighetsförsäkring	57 417	56 397
	Förutbetalda kostnader	135 483	66 452
		192 900	**122 849**

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 992	0	10 578 151	418 517	135 762
Vinstdisp enl. stämmobeslut			383 887	-248 125	-135 762
Avsättn enl. styrelsebeslut			1 411 700	-1 411 700	
Disposition enl. styrelsebeslut			-295 429	295 429	
Årets resultat					823 878
Belopp vid årets slut	**2 033 992**	**0**	**12 078 309**	**-945 879**	**823 878**

Not 15	**Fond för yttre underhåll**		
	Belopp vid årets ingång	10 578 151	9 892 298
	Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	383 887	685 853
	Beslutad avsättning enl underhållsplan	1 411 700	1 462 000
	Beslutat disposition motsvarande årets kostnad	-295 429	-1 078 113
	Summa	**12 078 309**	**10 962 038**

allabrf.se

HSB brf Pallen i Umeå

Noter

					2017-12-31	2016-12-31
Not 16	**Skulder till kreditinstitut**					
	Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
	Stadshypotek	448875	0,90%	2018-03-05	12 372 258	12 502 494
	Stadshypotek	503660	0,97%	2019-06-30	3 007 675	3 181 855
	Swedbank	2857021220	0,57%	2018-05-28	6 098 523	6 215 283
	Nordea Hypotek	39788789706	0,41%	2018-02-08	6 510 145	6 561 004
					27 988 601	**28 460 636**
	Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år				-488 988	-527 908
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 499 613	27 932 728
	Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år				25 543 661	25 821 096
	Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	Nej
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**					
	Inre fond				86 812	86 812
	Källskatt				1 300	1 250
	Arbetsgivaravgifter och löneskatt december				709	681
	Övriga kortfristiga skulder				11 469	3 391
					100 290	**92 134**
	Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
	Belopp vid årets ingång				86 812	102 125
	Uttag under året				0	-15 313
	Belopp vid årets utgång				**86 812**	**86 812**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**					
	Upplupna räntekostnader				20 067	9 337
	Övriga upplupna kostnader				132 319	122 469
	Förutbetalda hyror och avgifter				349 287	200 090
					501 673	**331 896**
Not 19	**Ställda säkerheter**					
	Uttagna pantbrev i fastighet				43 743 000	43 743 000

Umeå 2018 - 03 - 15

Eva-Lis Holm

Rune von Ahn

Ann-Kristin Dahlgren

Lennart Nilsson

Dan Vesterlund

Johan Lewander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 22

Lennart Pettersson

Eeva-Riitta Salminen

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pallen i Umeå

Organisationsnummer 716415-2980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pallen i Umeå 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsberättelse

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 och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Pallen i Umeå för 2017 samt 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.

Revisorernas 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.

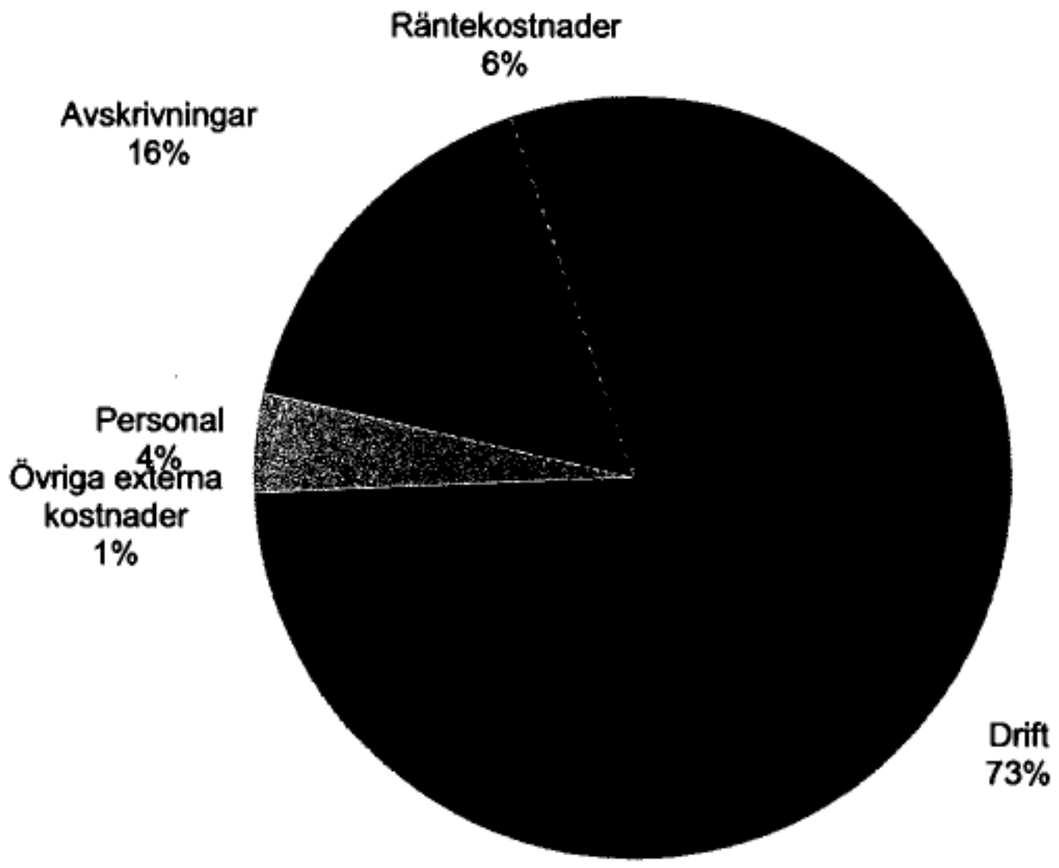
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Umeå 2018 - 03 - 22

Lennart Pettersson
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

