ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Parken i Nybro
Org nr 732400-0707
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31
Föreningens 57:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1959 på fastigheten Parken 12 och Apollo 12, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Mellangatan 4-5.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 oktober 2013.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2016. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2016** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Kennet Eriksson, ordförande
Carl Joel Määttä, vice ordförande
Sam Larsson, sekreterare
Eduard Dvuzilov
Nathalie Åhlund har t o m 2015-07-31,varit utsedd av HSB Sydost
Bengt Berg har fr o m 2015-08-01, varit HSB Sydosts representant

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2016** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Kennet Eriksson, ordförande
Carl Joel Määttä, vice ordförande
Sam Larsson, sekreterare
Eduard Dvuzilov
Eva Rudelius, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Kennet Eriksson och Sam Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kennet Eriksson, Carl Joel Määttä och Sam Larsson, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Linnea Johansson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige
Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Kennet Eriksson med Sam Larsson som ersättare.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Mikael Adamsson (ordförande) och Ruth Sigmer.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Under året har HSB Fastighetsförvaltning AB varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter
På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 1 872 kvm.

	Antal	yta
1 rum	8	
2 rum	19	
3 rum	10	
4 rum	2	
Lägenheter bostadsrätt	39	2 294
Lokaler hyresrätt	2	171,5

Försäkringar
Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 januari 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation
Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Under året har en ombyggnad av ventilationen skett och tilluftskanaler har monterats in i alla lägenheter.

5

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2000	Målning samtliga trapphus
2001	Utvändig målning
	Bredbandsinstallation
	Stambyte
2002-03	Badrumsrenovering
2006	Byte av fönster/fönsterdörrar (till en kostnad av 511 350 kr)
2008	Energideklaration
2010	Takomläggning Mellangatan 4-5
	Nya räcken på balkonger samt målning
2011	Renovering av portaler
2013	Byte av expansionskärl och cirkulationspump
	Målning tvättstuga, torkrum och gångar i källare i båda husen
	Byte till ledbelysning i båda husen, trapphus och källare.
2015	OVK
	PCB kontroll
2016	Radonmätning
	Skyddsrumsbesiktning

Miljöfrämjande åtgärder

Injustering har skett av värmeanläggningen. Tilluftsdon har monterats in i alla lägenheter.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.parkeninybro.se

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

		2016	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärmeförbrukning i MWh		389,5	330,7	319,5	349,1	383,4
Omräkning till normalår i MWh	1)	416,3	373,3	370,9	392,8	388,5
Värmekostnad kr/kvm		140,8	128,5	127,0	135,9	134,1
Bostadsytan är 2 294 kvm						
El i MWh		20,6	19,9	22,1	23,6	24,7
Vatten i kbm		3 127	3038	3 065	2 585	2 788
Kubikmeter per bostadsrätt		80	78	79	66	71

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Radonmätning
- Skyddsrumsbesiktning

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 22 november 2016 av Kennet Eriksson och Nathalie Åhlund. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1 % per 1 januari 2016. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 3,2 % per 1 januari 2017.

2017-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 679kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 bostadsrätter har under året 4 (12) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45 (45). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning (tkr)	1 669	1 659	1 615	1 552	1 502
Resultat efter finansiella poster	287	-430	206	-75	221
Balansomslutning (tkr)	4 681	4 533	5 192	4 988	5 110
Eget kapital (tkr)	2 299	2 012	2 442	2 236	2 312
Soliditet (%)	49,1	44,0	47,0	44,8	42,4
Taxeringsvärde (tkr)	11 166	9 375	9 375	9 375	8 622
-varav byggnad (tkr)	8 654	7 436	7 436	7 436	6 683
Likviditet (%)	192	138	210	200	200
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	658	651	639	623	614
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	307	307	301	0	0
Total låneskuld (tkr)	2 026	2 146	2 266	2 333	2 389
Låneskuld (kr/kvm*)	883	936	988	1 017	1 042
Underhållsfond (tkr)	1 392	1 284	1 849	1 097	1 771
Avskrivning (kr/kvm*)	38	38	38	73	73
Räntekostnader (kr/kvm*)	17	22	26	34	33
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta
inkl övriga externa kostnader och personalkostnader.

Definitioner av nyckeltalen:
Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

5

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 870	18 030	1 283 614	1 059 477	-430 205
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-430 205	430 205
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			141 000	-141 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-32 828	32 828	
Årets resultat					287 034
Belopp vid årets utgång	**80 870**	**18 030**	**1 391 786**	**521 100**	**287 034**

Förväntad framtida utveckling

Budget 2017

Budgeten i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 140 000kr. Räntekostnaderna har beräknats till 67 000kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2017	Byten av lägenhetsdörrar och lås
	Målning av trapphus
	Målning av balkongplattor
	Renovering av hela balkonger

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	629 271,65
Årets resultat	287 033,78
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-141 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	32 828,00
Summa till stämmans förfogande	**808 133,43**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**808 133,43**

allabolag.se

HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 668 736	1 658 513
Summa rörelseintäkter		**1 668 736**	**1 658 513**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-900 533	-913 359
Övriga externa kostnader	Not 4	-219 319	-215 881
Underhåll enligt plan	Not 5	-32 828	-729 677
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 519	-94 406
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 904	-86 904
Summa rörelsekostnader		**-1 342 103**	**-2 040 227**
Rörelseresultat		326 634	-381 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 600	-50 208
Summa finansiella poster		**-39 600**	**-48 490**
Årets resultat		**287 034**	**-430 205**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	287 034	-430 205
Reservering till fond för yttre underhåll	-141 000	-164 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	32 828	729 677
Överföring till balanserat resultat	**178 862**	**135 472**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 763 894	3 850 798
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 763 894	3 850 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningtsillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**3 764 394**	**3 851 298**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	538
Avräkningskonto HSB Sydost		837 633	591 619
Övriga kortfristiga fordringar		0	870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 326	88 826
Summa kortfristiga fordringar		916 959	681 854
Summa omsättningstillgångar		**916 959**	**681 854**
Summa tillgångar		**4 681 353**	**4 533 152**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 870	80 870
Upplåtelseavgifter		18 030	18 030
Fond för yttre underhåll		1 391 786	1 283 614
Summa bundet eget kapital		1 490 686	1 382 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		521 100	1 059 477
Årets resultat		287 034	-430 205
Summa fritt eget kapital		808 133	629 272
Summa eget kapital	Not 11	**2 298 819**	**2 011 786**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 906 000	2 026 000
Summa Långfristiga skulder		1 906 000	2 026 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	65 239	65 242
Leverantörsskulder		105 851	123 962
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 319	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 124	183 760
Summa kortfristiga skulder		476 534	495 366
Summa skulder		**2 382 534**	**2 521 366**
Summa eget kapital och skulder		**4 681 353**	**4 533 152**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,25%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0kr (0Kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 509 228	1 494 360
	Hyresintäkt lokaler	52 716	52 716
	Hyresintäkt övrigt	20 808	18 300
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	79 560	79 560
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 421	13 567
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3	10
		1 668 736	**1 658 513**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 651	-65 393
	El	-44 389	-38 251
	Uppvärmning	-322 911	-294 804
	Vatten	-111 049	-108 144
	Renhållning	-67 699	-67 511
	TV, bredband, iptelefoni	-95 356	-95 356
	Obligatoriska besiktningar	0	-26 861
	Serviceavtal	-5 542	-856
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-182 710	-167 063
	Försäkringar	-18 888	-17 301
	Fastighetsskatt	-35 808	-30 309
	Övriga driftskostnader	-530	-1 511
		-900 533	**-913 359**

Not 4	Övriga Externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 688	-8 538
	Förvaltningskostnader	-80 606	-88 851
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 866	-13 131
	Föreningsverksamhet	0	-444
	Kontorsutrustning och -material	0	-49
	Konsulter	-103 023	-77 841
	Förbrukningsinventarier	-1 525	-9 827
	Medlemsavgifter HSB	-16 511	-15 953
	Stämma och styrelse	-2 100	-1 247
		-219 319	**-215 881**

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-1 500	-728 479
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-177	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 198
	Underhåll mark och utemiljö	-26 500	0
	Underhåll övrigt	-4 651	0
		-32 828	**-729 677**

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 400	-37 300
	Löner för anställda*	-22 000	-16 500
	Vicevärdsarvode	0	-17 500
	Övriga arvoden	-800	-3 400
	Övriga personalkostnader	-366	-1 267
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-20 953	-13 059
	Utbildning	0	-4 380
		-102 519	**-94 406**

* Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader enligt plan	-86 904	-86 904
		-86 904	**-86 904**

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	6 961 904	6 961 904
Ingående Anskaffningsvärde mark	125 700	125 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 087 604**	**7 087 604**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 236 806	-3 149 902
Årets avskrivningar byggnader	-86 904	-86 904
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 323 710**	**-3 236 806**
Utgående bokfört värde	**3 763 894**	**3 850 798**
Bokförda värden byggnader	3 638 194	3 725 098
Bokförda värden mark	125 700	125 700

Fastighetsbeteckning: **Apollo 12**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	8 400 000	2 436 000	10 836 000	9 063 000
Lokaler	1959	254 000	76 000	330 000	312 000
		8 654 000	**2 512 000**	**11 166 000**	**9 375 000**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB Sydost	500	500
	500	**500**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 074	18 895
Förutbetald kabel-TV o bredband	15 893	15 893
Förutbetald administration	13 455	13 093
Förutbetald fastighetsskötsel	13 459	27 990
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	17 446	12 956
	79 326	**88 826**

Not 11 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 870	18 030	1 283 614	1 059 477	-430 205
Resultatdisposition enligt-stämmobeslut				-430 205	430 205
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			141 000	-141 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-32 828	32 828	
Årets Resultat					287 034
Belopp vid årets utgång	**80 870**	**18 030**	**1 391 786**	**521 100**	**287 034**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A	2016-04-29	1,69%	2021-04-23	2 026 000	120 000
				2 026 000	**120 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**1 906 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 426 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 302 000	3 302 000
Summa ställda säkerheter	3 302 000	3 302 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	65 242	71 735
Uttag	-2	-6 494
	65 239	**65 242**

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 316	2 402
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	3 319	**2 402**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 500	35 728
	Upplupna räntekostnader	3 139	8 155
	Upplupen revision	8 913	8 538
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 572	131 339
		182 124	**183 760**

Nybro 23 3 2017

Kennet Eriksson

Carl Joel Määttä

Sam Larsson

Eduard Dvuzilov

Eva Rudelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-05

Linnea Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Parken, org.nr. 732400-0707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Nybro den 5/4 2017

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Linnea Johansson

Linnea Johansson

Av föreningen vald revisor