ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tomaten i Borgholm

Org. nr 716404-3866

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Föreningens 31:a 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 Borgholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1985 på fastigheten Tomaten 1 och 2 i Borgholm, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Guntorpsgatan 1-135.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 oktober 2015.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Lena Wedin Tibblin, ordförande
Katharina Bilje, sekreterare
Anders Olsson,
Michael Englund
Tobias Ahlgren, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Lena Wedin Tibblin, ordförande
Katharina Bilje, sekreterare
Anders Olsson,
Ann-Margreth Andersson
Tobias Ahlgren, (t o m 2016-08-25) utsedd av HSB Sydost
Anette Ericson, (f o m 2016-10-20) utsedd av HSB Sydost

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lena Wedin Tibblin och Ann-Margreth Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lena Wedin Tibblin, Katharina Bilje, och Örjan Amnér, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Sofia Lindelöf med Solveig Jilderup som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige
Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Lena Wedin Tibblin med Anders Olsson som ersättare.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Johnny Sörenssen (ordförande) och Stefan Olsson .

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

Under året har Örjan Amnér varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter
På föreningens fastighet finns det 12 bostadshus där varje lägenhet har separat ingång. Fastighetens areal är 8 192 kvm.

	Antal	Yta
2 rum	24	
3 rum	42	
4 rum	2	
Bostäder med bostadsrätt	68	5 278 kvm
Garage	36	
P-platser	40	

Gemensamma utrymmen
Föreningen har kvarterslokal, vicevärdskontor samt tvättstuga.

Försäkringar
Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation
Uppvärmning sker med el-radiatorer. Värmekostnaden ingår ej i årsavgiften.
Föreningen har mekanisk till-/frånluft med värmeåtervinning som ventilationssystem.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2004	Nya räcken och frontbeklädnad till balkonger
	Byte av elradiatorer till oljefyllda radiatorer i samtliga återstående lägenheter
	Målning fastighetens trädetaljer inkl. fönster, dörrar garageportar samt hängrännor och stuprör
2005	Byte till självrensande renstrattar i stuprännor
2008	Energideklaration
2009	Installation av elradiatorer i badrum (24 marklägenheter)
	Byte av grovtvättmaskin
	Renovering av fläktsystemet i lägenheterna
2010	OVK
	Målning av tvättstugan
2011	Indragning av fiberoptik i samtliga lägenheter
2012	Röjning av tomtgräns
	Asfaltering av parkeringsplats
	Stenbeläggning utanför tvättstugan
	Rengöring och förbättringsmålning av fasader
	Byte av 2 varmvattenberedare
	Nyinstallation av brandvarnare till alla lägenheter
2014	Larm till soprum och tvättstuga
	Brandfiltar till alla lägenheter
	Fönsterbyte
	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
	Installation av luftvärmepumpar i förrådsutrymmen
2015	Målning av golv och väggar i cykelförråd

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering av hushållssoporna sedan flera år tillbaka.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2016	2015	2014	2013	2012
Vatten i kbm	5 130	5 197	5 500	5 030	5 176
Kubikmeter per bostadsrätt	75	76	81	74	76
El i MwH	75,1	70,2			

1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kbm. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har ofta betydligt lägre förbrukning till och med under 100 kbm medan radhuslägenheter ofta har över 160 kbm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Tvättning och målning av allt vitmålat trä på fasaden (färdigställs under 2017)
- Byte och målning av lockpanel (färdigställs under 2017)
- Byte av söndervittrat tegel på fyra husgavlar (färdigställs under 2017)
- Byten av två garageportar (färdigställs under 2017)
- Byten av sju varmvattenberedare
- Asfaltering av 10 % av ytan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan med HSB Sydost. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 augusti 2016 av Katharina Bilje, Lena Wedin Tibblin, Anders Olsson, Ann-Margreth Andersson och Örjan Amnér. Vid besiktningen konstaterades att samtliga förrådsdörrar är i behov av ommålning, att vindskydden vid altanerna behöver målas/tas bort och att större träd behöver beskäras.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har delar av styrelsen deltagit i av HSB anordnade kurser/träffar. Luciafika anordnades för alla medlemmar den 8/12.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2016. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2017.

2017-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 625 kr/kvm inkl. vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 bostadsrätter har under året 5 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69 (59). 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)	3 418	3 422	3 558	3 393	3 390
Resultat efter finansiella poster	779	617	750	450	659
Balansomslutning (tkr)	24 201	23 572	23 744	23 191	23 170
Eget kapital (tkr)	8 867	8 155	7 537	6 787	6 337
Soliditet (%)	36,8	34,6	31,7	29,3	27,3
Taxeringsvärde (tkr)	33 243	30 421	30 421	30 421	27 374
-varav byggnad (tkr)	26 366	24 566	24 566	24 566	22 342
Likviditet (%)	70	110	80	280	280
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	625	625	625	625	625
Total låneskuld (tkr)	13 550	14 066	14 619	15 137	15 580
Låneskuld (kr/kvm*)	2 567	2 665	2 770	2 868	2 952
Underhållsfond (tkr)	4 380	4 270	3 537	3 231	3 081
Avskrivning (kr/kvm*)	92	89	98	88	67
Räntekostnader (kr/kvm*)	53	74	87	97	109
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0,3	0	0

*Bostadsrättsyta

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.

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	1 459 000	0	4 270 310	1 808 124	617 552
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				617 552	-617 552
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			251 000	-251 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-141 156	141 156	
Årets resultat					778 632
Belopp vid årets utgång	**1 459 000**	**0**	**4 380 154**	**2 315 832**	**778 632**

Förväntad framtida utveckling

Budget 2017

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 251 000 kr. Ränte-kostnaderna har beräknats 243 000 till kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2021	Byten av trappor

Övrigt

Styrelsen planerar att köpa in träningsmaskiner att användas av föreningens medlemmar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 425 675,51
Årets resultat	778 631,61
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-251 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	141 156,00
Summa till stämmans förfogande	**3 094 463,12**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**3 094 463,12**

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 754	3 421 587
Summa rörelseintäkter		**3 417 754**	**3 421 587**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 298 092	-1 299 927
Övriga externa kostnader	Not 4	-222 613	-276 183
Underhåll enligt plan	Not 5	-141 156	-158 794
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-215 137	-211 332
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-483 444	-470 960
Summa rörelsekostnader		**-2 360 442**	**-2 417 195**
Rörelseresultat		1 057 312	1 004 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 336	2 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 016	-389 240
Summa finansiella poster		**-278 680**	**-386 840**
Årets resultat		**778 632**	**617 552**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	778 632	617 552
Reservering till fond för yttre underhåll	-251 000	-442 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	141 156	158 794
Överföring till balanserat resultat	**668 788**	**334 346**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 026 346	21 509 790
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 656 673	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 683 019	21 509 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningtsillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**22 683 519**	**21 510 290**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 869	1 015
Avräkningskonto HSB Sydost		772 464	998 648
Övriga kortfristiga fordringar		0	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	301 102	261 922
Summa kortfristiga fordringar		1 083 435	1 261 949
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortrtfristiga placeringar	Not 12	500 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		**1 583 435**	**2 061 949**
Summa tillgångar		**24 266 954**	**23 572 239**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 459 000	1 459 000
Fond för yttre underhåll		4 380 154	4 270 310
Summa bundet eget kapital		5 839 154	5 729 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 315 832	1 808 124
Årets resultat		778 632	617 552
Summa fritt eget kapital		3 094 463	2 425 676
Summa eget kapital	Not 13	**8 933 617**	**8 154 985**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 072 801	13 511 057
Summa Långfristiga skulder		13 072 801	13 511 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		477 084	554 740
Medlemmarnas inre fond	Not 15	522 418	505 947
Leverantörsskulder		841 838	416 505
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 649	7 197
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 876	5 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	405 671	415 832
Summa kortfristiga skulder		2 260 536	1 906 197
Summa skulder		**15 333 337**	**15 417 254**
Summa eget kapital och skulder		**-24 266 954**	**23 572 239**

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 88 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 1,30%.

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 15 638 612kr (15 638 612Kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 298 896	3 298 896
	Hyresintäkt lokaler	11 200	18 600
	Hyresintäkt garage och bilplatser	149 750	149 650
	Avsatt till inre fond	-57 002	-57 002
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 643	11 343
	Övriga fakturerade kostnader	8 269	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	100
		3 417 754	**3 421 587**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-62 849	-84 474
	El	-111 667	-107 711
	Vatten	-297 988	-277 850
	Renhållning	-117 357	-106 482
	TV, bredband, iptelefoni	-48 283	-48 268
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 226
	Serviceavtal	-89 161	-88 570
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-437 552	-446 530
	Försäkringar	-38 879	-39 742
	Fastighetsskatt	-92 684	-90 674
	Övriga driftskostnader	-1 672	-1 400
		-1 298 092	**-1 299 927**

Not 4	Övriga Externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 538	-8 313
	Förvaltningskostnader	-148 056	-152 731
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 644	-11 349
	Föreningsverksamhet	-10 592	-40 720
	Kontorsutrustning och -material	-2 555	-6 059
	Kontorskostn tel, datakom, porto	-10 697	-5 953
	Konsulter	-4 273	-4 058
	Förbrukningsinventarier	0	-15 656
	Medlemsavgifter HSB	-25 247	-24 342
	Stämma och styrelse	-2 540	-3 346
	Kundförluster m m	-3 471	-3 656
		-222 613	**-276 183**

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-110 615	-77 927
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-15 962
	Underhåll mark och utemiljö	-30 541	-5 961
	Underhåll övrigt	0	-58 944
		-141 156	**-158 794**

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-63 900	-57 000
	Löner för anställda	-11 850	-11 100
	Vicevärdsarvode	-82 000	-82 000
	Övriga arvoden	-700	-6 300
	Övriga personalkostnader	-5 730	-4 788
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-48 957	-46 144
	Utbildning	0	-2 000
		-215 137	**-211 332**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader enligt plan	-379 694	-367 210
	Om-/till-/nybyggnad	-103 750	-103 750
		-483 444	**-470 960**

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	33 378 132	33 378 132
Ingående Anskaffningsvärde mark	654 350	654 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 032 482**	**34 032 482**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 303 169	-4 832 209
Årets avskrivningar byggnader	-483 444	-470 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 786 613**	**-5 303 169**
Nedskrivning byggnader	-7 219 523	-7 219 523
Utgående bokfört värde	**21 026 346**	**21 509 790**
Bokförda värden byggnader	20 371 996	20 855 440
Bokförda värden mark	654 350	654 350

Fastighetsbeteckning: **Tomaten 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	26 000 000	6 597 000	32 597 000	29 806 000
Lokaler	1985	366 000	280 000	646 000	615 000
		26 366 000	**6 877 000**	**33 243 000**	**30 421 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	1 656 673	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 656 673**	**0**

Gäller renovering av fasad som planeras vara klart i juni 2017 till en beräknad slutsumma av 1 890 000 kr.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB Sydost	500	500
	500	**500**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	46 339	37 504
Förutbetald administration	37 394	36 323
Förutbetald fastighetsskötsel	102 024	94 331
Upplupna ränteintäkter	0	267
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	115 346	93 497
	301 102	**261 922**

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Löptid	Ränta		
Placering HSB 3 mån	2016-12-01 - 2017-02-28	0,40%	500 000	800 000
			500 000	**800 000**

Not 13 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 459 000	0	4 270 310	1 808 124	617 552
Resultatdisposition enligt-stämmobeslut				617 552	-617 552
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			251 000	-251 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-141 156	141 156	
Årets Resultat					778 632
Belopp vid årets utgång	**1 459 000**	**0**	**4 380 154**	**2 315 832**	**778 632**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkring	2018-06-30	1,29%	2018-06-30	3 234 864	26 000
Stadshypotek AB	2017-01-30	3,31%	2017-01-30	2 873 320	220 000
Stadshypotek AB	2017-06-30	1,40%	2017-06-30	2 569 210	28 000
Stadshypotek AB	2018-06-30	1,65%	2018-06-30	1 416 600	16 000
Stadshypotek AB	2019-03-01	1,55%	2019-03-01	3 455 891	187 084
				13 549 885	**477 084**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**13 072 801**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 908 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 164 465
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 786 000	27 786 000
varav i eget förvar	-3 904 000	-8 138 000
Summa ställda säkerheter	23 882 000	19 648 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	505 947	515 690
Avsättning	57 002	57 002
Uttag	-40 532	-66 745
	522 418	**505 947**

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 647	7 196
Slutskatteskuld föregående år	2	1
	7 649	**7 197**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 439	2 649
Arbetsgivaravgifter	2 555	2 627
Övriga kortfristiga skulder	882	700
	5 876	**5 976**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	0	4 350
	Upplupna sociala avgifter	0	1 367
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 502	19 963
	Upplupna räntekostnader	20 496	26 726
	Upplupen revision	8 538	8 313
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	355 454	354 467
	Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	681	646
		405 671	**415 832**

Borgholm 30/3 2017

Lena Wedin Tibblin

Anders Olsson

Katharina Bilje

Ann-Margreth Andersson

Anette Ericson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017- 04-25

Sofia Lindelöf
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomaten i Borgholm, org.nr. 716404-3866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten i Borgholm 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 Tomaten i Borgholm 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.

Borgholm den 25 / 4 2017

.....

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Sofia Lindelöf
Av föreningen vald revisor