HSB Bostadsrättsförening Uttern i Örebro
Org.nr 716411-6316

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uttern Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2010-08-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro och äger fastigheten Vesslan 29 i Örebro, som byggdes år 1986.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adresserna Floragatan 2, 4, 6, Örebro.

Föreningens 66 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st	2 rok	58-67,5 m²
20 st	3 rok	74-82,5 m²
16 st	4 rok	90,5-95 m²
3 st	5 rok	103,5 m²

Lägenhetsyta: 5 108,5 m²

Inom föreningen finns 24 p-platser, föreningen har även tillgång till 10 st garage, hyrda av Brf Ankaret.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett den 15 september 2016.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst samt TS Lokalvård.

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

	År
3 st. värmepumpstumlare	2014
Utv. målning av balkonger, plåtdetaljer	2014
Byte av fläktar/reglerutrustning	2014
Ny belysning trapphus, tvättstugor och cykelförråd	2016
Målning trapphus och tvättstugor	2016

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 (90) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 3 (9) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 genom arv.

Styrelsen

Rolf M Lindquist	ordförande
Ragnvald Sjökvist	vice ordförande
Lisbeth Isaksson	sekreterare
Anders Nilsson	ledamot
Gun Brodd-Hedlund	ledamot
Lena Gustafsson	ledamot
Louise Lind	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Isaksson, Lena Gustafsson och Gun Brodd-Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden.

AU/Arbetsutskottet har träffats ett antal gånger under året inför exempelvis avtalsförhandlingar och andra viktiga upphandlingar. AU består av ordf, vice ordf, sekr samt båda vicevärdarna.

Firmatecknare har varit Lisbeth Isaksson, Rolf M Lindquist, Gun Brodd-Hedlund och Ragnvald Sjökvist, två i förening.

Vicevärd och husvärdar
Vicevärdar har varit Stig Wallinder och Sigvard Axelsson.

Revisor
Revisor har varit Ragnar Berglund med Jörgen Larsen som revisorssuppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Valberedning har varit Stig Wallinder, Urban Jansson. Sammankallande Stig Wallinder.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma
Rolf M Lindquist utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10 i Teaterladan i Wadköping. På stämman deltog 39 medlemmar.

Underhåll och investeringar
Underhåll för året har varit ny belysning i trapphus, tvättstugor och cykelförråd samt målning i trapphus och tvättstugor.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under 2016.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 453 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 527 915 kr. Under året har föreningen amorterat 260 000 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2016. Styrelsen beslutade om avgiftsfri månad i juli 2016. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter för 2017. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår 2017 till 720 kr per kvm.

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

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

Del av styrelsen har deltagit i
- HSB-träffar
- HSB Mälardalens årsstämma i Örebro
- Konferensen "Nytta och nöje"

Nyhetsbrevet Uttern-Nytt har distribuerats några gånger under året.

Föreningens hemsida www.brfuttern.se.

Föreningen har en e-postadress vicevard@brfuttern.se

I augusti anordnades ett 30-årsjubileum på Frimurarlogen där ett 70-tal medlemmar deltog.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	3 652	3 943	3 930	3 932	3 885
Resultat efter finansiella poster tkr	251	975	-91	949	723
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	25%	34%	34%	31%
Årsavgifter bostäder kr/m²	720	720	720	720	720
Bankskuld kr/m²	6 760	6 810	4 124	4 151	4 373
Räntekostnader kr/m²	90	100	131	151	168
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	54%	65%	39%	39%	
Avsättning underhållsfond kr/m²	89	83	85	87	

allabrf.se

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 800 993	4 146 872	4 107 783	974 971
Omföring av årets resultat enligt årstämma			974 971	-974 971
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-365 274	365 274	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		453 000	-453 000	
Under året erlagda insatser				
Årets resultat				250 916
Belopp vid årets slut	**2 800 993**	**4 234 598**	**4 995 027**	**250 916**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 082 753
Disponerat ur UH-fonden	365 274
Avsatt till UH-fonden	- 453 000
Årets resultat	250 916
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 245 943

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 245 943

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 234 598 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 163 190 kr, se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 651 621	3 942 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 679	0
Summa rörelseintäkter		**3 670 300**	**3 942 708**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 802 351	-1 571 734
Planerat underhåll		-365 274	-63 567
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-169 209	-165 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-623 942	-656 911
Summa rörelsekostnader		-2 960 776	-2 457 341
Rörelseresultat		**709 524**	**1 485 367**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	223	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-458 832	-510 612
Summa finansiella poster		-458 609	-510 397
Årets resultat		**250 916**	**974 971**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-453 000	-423 000
Disposition underhållsfond		365 274	63 567
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-87 726	-359 433
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**163 190**	**615 538**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	29 617 064	30 241 006
Mark	Not 10	14 119 025	14 119 025
		43 736 089	44 360 031
Summa anläggningstillgångar		43 736 089	44 360 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	1 112	1 232
Aktuell skattefordran		7 975	9 625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	23 479	79 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 307	81 530
		126 873	171 473
Kassa och bank	Not 13	3 611 943	2 936 921
Summa omsättningstillgångar		3 738 816	3 108 394
Summa tillgångar		**47 474 905**	**47 468 425**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 800 993	2 800 993
Underhållsfond		4 234 598	4 146 872
		7 035 591	6 947 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 995 027	4 107 783
Årets resultat		250 916	974 971
		5 245 943	5 082 753
Summa eget kapital		12 281 534	12 030 618
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 267 915	34 517 682
		34 267 915	34 517 682
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	260 000	270 233
Leverantörsskulder		260 000	234 309
Fond för inre underhåll		40 043	46 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 814	17 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	339 599	351 269
		925 456	920 125
Summa skulder		35 193 371	35 437 807
Summa eget kapital och skulder		**47 474 905**	**47 468 425**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

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

Byggnader 1,77 %

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

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

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 114 110 210 kr. (114 110 210 kr)

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

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 677 400	3 677 400
	Hyror	183 240	183 240
	Övriga avgifter	71 400	81 372
	Övriga intäkter	30 373	9 000
	Bruttoomsättning	3 962 413	3 951 012
	Hyresbortfall	-4 342	-8 304
	Avgiftsfri månad	-306 450	0
		3 651 621	**3 942 708**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	18 679	0
		18 679	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	457 835	364 968
	Reparationer	119 281	81 623
	El	110 247	112 531
	Uppvärmning	424 287	395 828
	Vatten	122 691	105 579
	Sophämtning	74 795	80 482
	Övriga avgifter	75 887	74 066
	Förvaltningskostnader	202 975	139 560
	Tomträttsavgäld	0	-6 800
	Fastighetsavgift	83 688	82 038
	Övriga driftskostnader	130 665	141 859
		1 802 351	**1 571 734**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	69 809	67 958
	Vicevärdsarvode	51 500	51 000
	Övriga arvoden	5 700	8 200
	Revisorsarvode	2 747	5 380
	Löner och andra ersättningar	17 505	16 400
	Sociala kostnader	21 948	16 191
		169 209	**165 129**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	623 942	656 911
		623 942	**656 911**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	124	135
	Övriga finansiella intäkter	99	80
		223	**215**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	455 831	501 787
	Övriga finansiella kostnader	3 001	8 825
		458 832	**510 612**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	35 350 000	35 350 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 350 000	35 350 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 108 994	-4 452 083
	Årets avskrivningar	-623 942	-656 911
	Utgående avskrivningar	-5 732 936	-5 108 994
	Bokfört värde	**29 617 064**	**30 241 006**
	Taxeringsvärde för Vesslan i Örebro. Värdeår 1986.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	44 000 000	40 000 000
		44 000 000	40 000 000
	Mark - bostäder hyreshus	20 000 000	13 800 000
		20 000 000	13 800 000
	Taxeringsvärde totalt	64 000 000	53 800 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	14 119 025	14 119 025
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 119 025	14 119 025
	Bokfört värde	**14 119 025**	**14 119 025**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 11	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 112	1 232
		1 112	**1 232**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	23 479	5 397
	Övriga fordringar	0	73 689
		23 479	**79 086**
Not 13	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	3 611 943	2 936 921
		3 611 943	**2 936 921**

Not 14 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	2 800 993	4 146 872	4 107 783	974 971
Omföring av årets resultat enligt årstämma				974 971	-974 971
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-365 274	365 274	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			453 000	-453 000	
Årets resultat					250 916
Belopp vid årets slut	**0**	**2 800 993**	**4 234 598**	**4 995 027**	**250 916**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hyp	90296451438	1,41%	2017-12-30	6 860 000	70 000
Länsförsäkringar Hyp	90296451446	1,73%	2019-12-30	6 860 000	70 000
Nordea Hypotek AB	39788483097	1,28%	2017-01-18	11 490 000	120 000
Stadshypotek AB	786365	1,07%	2019-01-30	9 317 915	0
				34 527 915	260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**34 267 915**
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					33 227 915

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	35 068 000	35 068 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**35 068 000**	**35 068 000**

Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	260 000	270 233
		260 000	**270 233**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	24 874	17 369
	Övriga kortfristiga skulder	940	554
		25 814	**17 923**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	297 800	299 691
	Upplupna räntekostnader	33 261	43 265
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 538	8 313
		339 599	**351 269**

allabrf.se

HSB Brf Uttern i Örebro

Noter	2016-12-31	2015-12-31

Örebro, 2017-03-14

Rolf Lindquist

Ragnvald Sjökvist

Lisbeth Isaksson

Gun Brodd-Hedlund

Louise Lindh

Anders Nilsson

Lena Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-20

Ragnar Berglund
Av stämman vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Uttern, org.nr. 716411-6316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Örebro den 20/3 2017

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

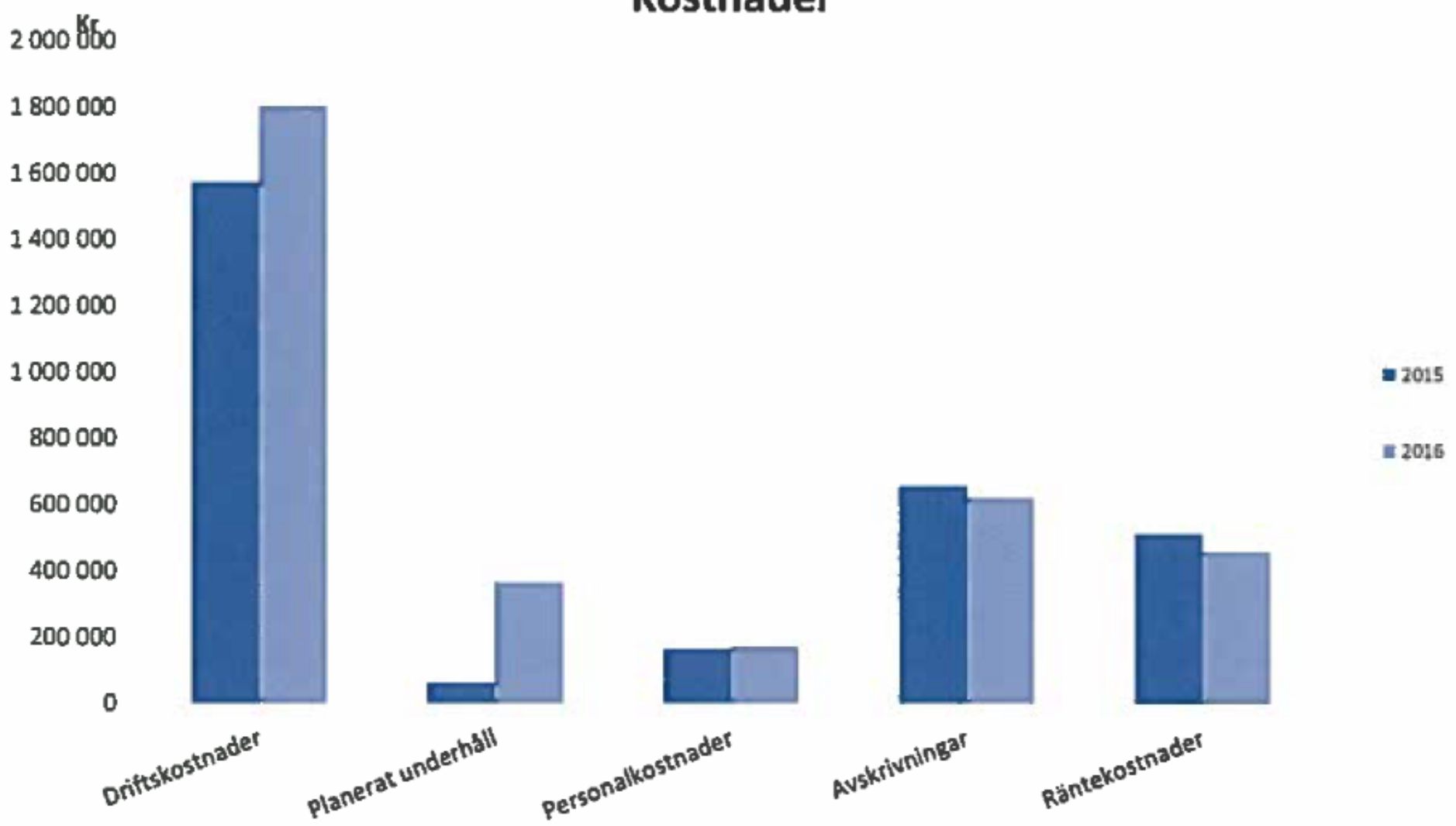
Ragnar Berglund
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

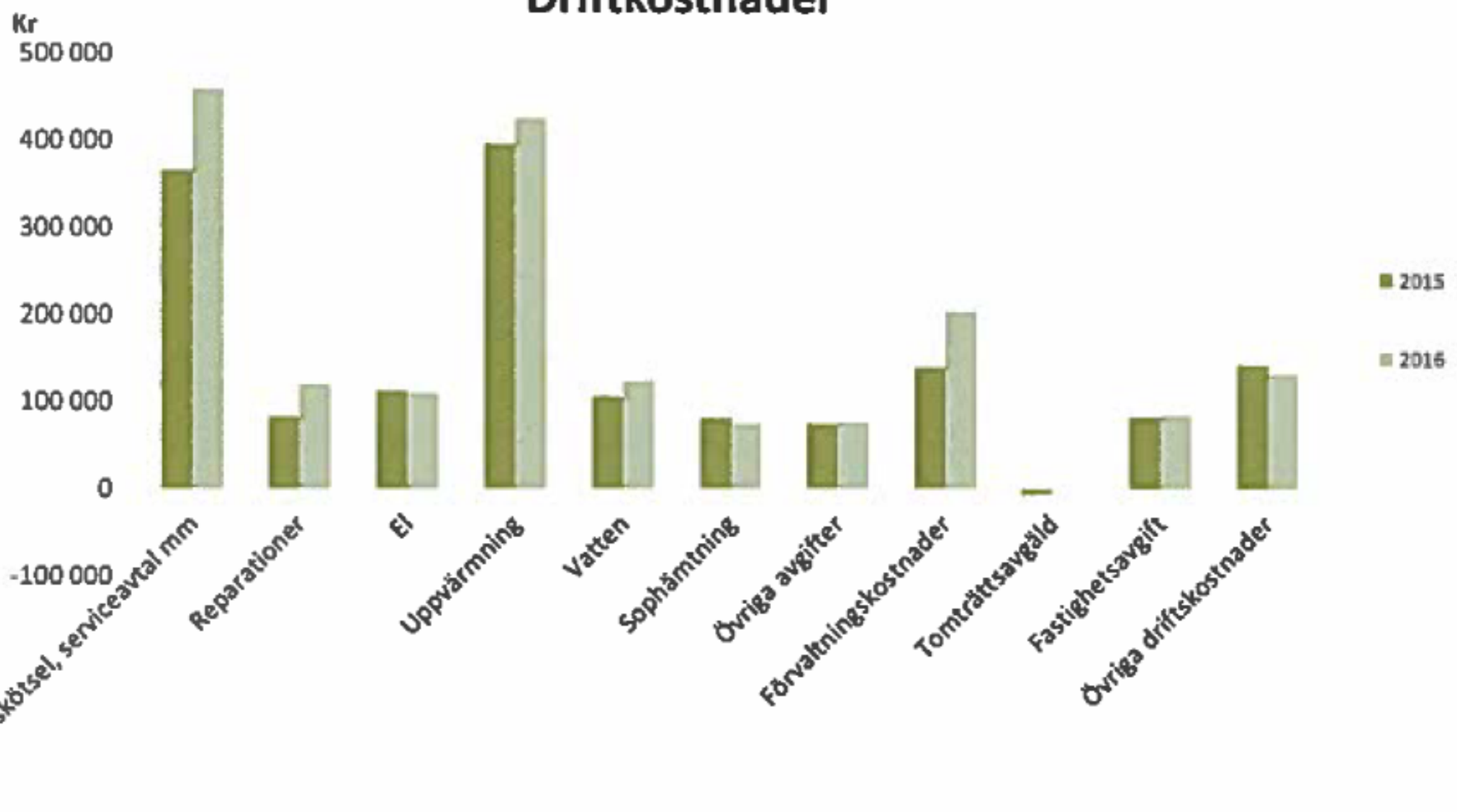
Org Nr: 716411-6316

HSB Brf Uttern i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Org Nr: 716411-6316

Bilaga 1

HSB Brf Uttern i Örebro

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**2 936 921**	**1 797 020**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 670 300	3 942 708
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	223	215
Minskning av fordringar	44 600	0
Ökning av korta skulder	15 564	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	13 860 000
Summa årets inflöde	**3 730 687**	**17 802 923**
Utbetalningar		
Driftskostnader	-1 802 351	-1 571 734
Underhåll enligt plan	-365 274	-63 567
Personalkostnader	-169 209	-165 129
Köp av anläggningstillgångar	0	-14 119 025
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-458 832	-510 612
Ökning av fordringar	0	-78 577
Minskning av korta skulder	0	-14 607
Amortering av lån	-260 000	-139 771
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	**-3 055 665**	**-16 663 021**
Summan av kassaflödet	**675 022**	**1 139 902**
Likvida medel vid årets slut	**3 611 943**	**2 936 921**