allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vallaskogen med säte på Frösön (org.nr 716414-5653) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Valla Centrum 8, byggd år 1981-1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länets försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m²
141	lägenheter (bostadsrätt)	13 740
52	lokaler (hyresrätt)	52
106	garage	
57	bilplatser	

Föreningsfrågor

Extrastämma hölls 2016-03-31. Ärendet på extrastämman var Stadgeändringar. Stämman beslutade att ändra stadgar till Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsförening version 4.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30. På stämman deltog 29 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar. Stadgeändringar fastslogs enligt beslut på extrastämman.

Föreningen hade vid årets slut 141 röstberättigade medlemmar.

allabrf.se

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Göran Råghall	ordförande
Liz Nässèn	vice ordförande
Eva Bengtsson	sekreterare
Styrelsen	studieorganisatör
Karl-Arne Retzell	ledamot
Maria Alenius	ledamot
Ulla Moss Lövgren	ledamot
Eyvind Olsson Bozzi	ledamot
Willy Runnzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Liz Nässèn, Eyvind Olsson Bozzi.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Råghall, Eva Bengtsson, Willy Runnzell och Liz Nässén.

Revisor har varit Evert Jönsson med Märta Rosell som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mattias Löfqvist och William Wallström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Områdets seniorer har anordnat soppmiddagar med mycket god uppslutning, ca 30 personer per tillfälle. Trivseldagar med upprustning av utemiljön har genomförts två gånger. Höststädningen avslutades med en grillafton i vårt partytält.
Sittgympa för seniorer har bedrivits under hela året med god uppslutning.
Bastun är renoverad och ett biljardbord har köpts in.

Studieverksamhet

Engelsk konversation har fortsatt även detta år.

Styrelsens övriga kommentarer: Studieverksamheten har varit låg, många verkar ha fullt upp och hinner inte med även detta.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 000 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-09-15.

Under de tre senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Målning av fönsterbågar i söderläge. Byte av armaturer på utebelysningsstolpar, Ventilationsbyte i 10 hus
2015	Färdigställande av takrengöring, Påbörjat balkongerenoveringar, Ventilationsbyte 1 hus, Dammbindning garage, markarbeten.
2014	Takrengöring, ventilationsarbeten i varmgarage, lekplatsrenovering, föryngring och nyplantering i trädgården

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Ventilationsbyte 9 hus.
2017	Målningsarbete av fönsterbågar i söderläge. Fortsättning.
2017	Renovering av balkongnosar där så behövs.

Föreningen har påbörjat större investering av ventilationsanläggningar och detta beräknas vara klart 2017.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2017 ingår 2 300 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2017.

Kallgarage höjs med 25kr/mån, varmgarage 38kr/mån och bilplats 18kr/mån.

Årsavgiften är i genomsnitt 681 kr/m^2 2017.

Motivering till avgiftshöjning: underhållskostnaderna ökar eftersom fastigheterna är 35 år gamla.

allabrf.se

Ekonomisk analys

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över deras verksamhet och kan konstatera att ekonomin är god. Vid försäljning av lägenheter är budgivningen livlig och priserna överstiger oftast utgångspriset. För att kunna underhålla fastigheterna gör vi en mindre hyreshöjning årligen och kan därför spara till en buffert att ha när plötsliga händelser inträffar.

Medlemsinformation

Av föreningens 141 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	9 888	9 745	9 405	9 115	9 092
Rörelseresultat i tkr	2 739	3 047	2 270	955	2 079
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 450	1 340	535	-997	-74
Soliditet %	12,8	10,7	8,4	7,5	9,0
Balansomslutning i tkr	59 859	58 282	57 728	57 523	59 674
Årsavgift/kvm* i kr	668	657	639	619	619
Driftskostnad/kvm i kr	327	321	327	406	362
Räntekostnad/kvm i kr	94	124	127	144	161
Bankskuld/kvm i kr	3 561	3 605	3 650	3 694	3 739

*Årsavgiften består utav årsavgifter och intäkter för uppvärmning genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 932 500	5 570 789	-2 622 457	1 340 304
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 340 304	-1 340 304
Innevarande års avs/disp		1 432 918	-1 432 918	
Årets resultat				1 450 067
Belopp Vid årets slut	**1 932 500**	**7 003 707**	**-2 715 071**	**1 450 067**

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	5 570 789
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	2 000 000
Av styrelsen beslutad disposition ur fond	-567 082
Fondbehållning vid årets slut	7 003 707

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 2 715 071
Årets resultat	1 450 067
Summa	- 1 265 004

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**- 1 265 004**

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

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 884 449	9 741 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 058	27 911
Summa rörelseintäkter		9 922 507	9 769 218
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-4 505 044	-4 427 196
Planerat underhåll	Not 5	-567 082	-382 554
Övriga externa kostnader	Not 6	-216 987	-174 868
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-299 860	-281 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 594 954	-1 456 098
Summa rörelsekostnader		-7 183 927	-6 722 697
Rörelseresultat		**2 738 580**	**3 046 522**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 380	4 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 289 893	-1 710 701
Summa finansiella poster		-1 288 513	-1 706 218
Resultat efter finansiella poster		**1 450 067**	**1 340 304**
Årets resultat		**1 450 067**	**1 340 304**

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 930 619	52 518 752
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	2 461 718	425 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 392 337	52 943 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		56 392 337	52 943 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35	7 548
Övriga fordringar	Not 13	3 061 060	4 965 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	405 700	365 118
Summa kortfristiga fodringar		3 466 795	5 338 040
Summa omsättningstillgångar		3 466 795	5 338 040
Summa tillgångar		**59 859 132**	**58 281 792**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 932 500	1 932 500
Fond för yttre underhåll		7 003 707	5 570 789
Summa bundet eget kapital		8 936 207	7 503 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 715 071	-2 622 457
Årets resultat		1 450 067	1 340 304
Summa fritt eget kapital		-1 265 004	-1 282 153
Summa eget kapital		7 671 203	6 221 136
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16, 19	48 497 292	49 110 104
Summa långfristiga skulder		48 497 292	49 110 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	612 812	612 812
Leverantörsskulder		1 258 168	356 081
Aktuella skatteskulder		14 801	12 653
Övriga skulder	Not 17	518 550	551 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 286 306	1 417 597
Summa kortfristiga skulder		3 690 637	2 950 552
Summa eget kapital och skulder		**59 859 132**	**58 281 792**

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5-10 år

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

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

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

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

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Org Nr: 716414-5653

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 56 983 126 kr (56 983 126 kr)

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

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

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 512 188	8 385 894
	Hyror	502 862	479 996
	Debiterade förbrukningsavgifter	849 325	847 301
	Överlåtelseavgifter	7 756	11 130
	Pantavgifter	5 318	13 795
	Övrigt	7 000	3 191
	Brutto	**9 884 449**	**9 741 307**
	Summa nettoomsättning	**9 884 449**	**9 741 307**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Företagsstöd	6 105	7 911
	Övrigt fakturerat boende	28 730	20 000
	Återbetalt från Fora avseende 2015	3 223	0
		38 058	**27 911**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	622 808	619 125
	Reparationer	629 388	577 970
	El	283 888	313 075
	Uppvärmning	1 603 631	1 518 528
	Vatten	316 749	300 639
	Sophämtning	190 380	184 281
	Övriga avgifter	403 594	413 478
	Förvaltningsarvoden	189 928	188 360
	Fastighetsskatt	198 138	193 873
	Övriga driftskostnader	66 540	117 867
		4 505 044	**4 427 196**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Testarmatur ytterbelysning	34 011	0
	Målning fönster i sydläge	181 375	0
	Cirkulationspumpar i UC	54 940	0
	Diverse mark/trädgårdsarbeten under året	296 756	0
	Balkongrenoveringar	0	84 028
	Rengöring tak	0	216 188
	Ny port till garage	0	35 876
	Fläktbyten		33 263
	Övrigt	0	13 199
		567 082	**382 554**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Lokalkostnader	16 127	12 408
	Förbrukningsinventarier och material	8 366	7 810
	Tele och post	20 864	19 286
	Revisions- och förvaltningskostnader	21 130	47 180
	Externa tjänster	52 653	15 830
	Medlemsverksamhet	3 212	9 795
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	94 635	62 559
		216 987	**174 868**

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	**Personalkostnader och arvoden** Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	95 798	70 730
	Revisorsarvode	3 157	3 065
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	32 814	45 062
	Löner och ersättningar	18 000	25 907
	Vicevärdsarvode	94 980	90 504
	Arbetsgivaravgifter	49 012	40 658
	Pensionskostnader och förpliktelser	428	6 055
	Övriga personalkostnader	5 671	0
		299 860	**281 981**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 513 643	1 405 760
	Avskrivning markanläggningar	81 311	50 338
		1 594 954	**1 456 098**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	1 210	4 332
	Ränteintäkter Skattekonto	170	151
		1 380	**4 483**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 289 893	1 710 701
		1 289 893	**1 710 701**

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	66 581 241	66 581 241
	Årets investeringar ventilationsaggregat	2 697 085	0
	Årets investeringar ytterbelysning och stolpar	309 736	0
	Utrangering ventilation	-346 494	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 241 568**	**66 581 241**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 062 489	-12 606 391
	Årets avskrivningar	-1 594 954	-1 456 098
	Utrangering ventilation	346 494	0
	Utgående avskrivningar	**-15 310 949**	**-14 062 489**
	Bokfört värde	**53 930 619**	**52 518 752**
	varav byggnader	51 415 831	50 232 389
	varav markanläggningar	580 788	352 363
	varav mark	1 934 000	1 934 000
		53 930 619	**52 518 752**
	Taxeringsvärde för fastigheten Valla Centrum 8 i Ostersund. Värdeår är 1981.		
	Byggnad - bostäder	71 000 000	73 000 000
	Byggnad - lokaler	961 000	1 049 000
		71 961 000	74 049 000
	Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Mark - lokaler	974 000	812 000
		19 174 000	19 012 000
	Taxvärde totalt	**91 135 000**	**93 061 000**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Pågående nyanläggning avser ventilationsaggregat samt kulvertbyte		
	Ingående anskaffningsvärde	425 000	0
	Årets investeringar	4 733 803	425 000
	Omföring till byggnad och mark (ventilation)	-2 697 085	0
	Utgående anskaffningsvärde avser ventilation suteränghus samt kulvertbyte	**2 461 718**	**425 000**
Not 13	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	28 058	27 423
	Avräkningskonto HSB Södra Norrland	3 024 916	4 937 951
	Övriga fordringar	8 086	0
		3 061 060	**4 965 374**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	HSB Södra Norrland	202 035	174 459
	Försäkringar	130 298	125 522
	Com Hem	59 790	60 124
	Wasa Kredit	9 144	0
	Telia	2 072	0
	Siemens	2 361	2 343
	Upplupna intäkter	0	2 670
		405 700	**365 118**

allabrf.se

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Noter

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 932 500	5 570 789	-2 622 457	1 340 304
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 340 304	-1 340 304
Innevarande års avs/disp.		1 432 918	-1 432 918	
Årets resultat				1 450 067
Belopp vid årets slut	**1 932 500**	**7 003 707**	**-2 715 071**	**1 450 067**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	75818	3,89%	2017-03-01	4 943 460	140 240
Stadshypotek	78066	3,09%	2018-03-01	7 014 195	72 876
Stadshypotek	79489	3,33%	2018-10-30	5 699 275	64 020
Stadshypotek	79997	2,63%	2017-01-29	15 441 286	165 592
Stadshypotek	83609	1,29%	2019-12-01	7 018 116	74 660
Stadshypotek	83999	1,56%	2021-03-01	8 993 772	95 424
				49 110 104	**612 812**

	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		48 497 292
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		46 046 044

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 965	2 418
Arbetsgivaravgifter	1 492	890
Fond för Inre Underhåll	513 591	546 646
Avtalsplacerade betalningar	502	1 456
	518 550	**551 410**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	133 952	157 264
Ovriga upplupna kostnader		
Bo Revision	11 138	10 838
Åke Werners Åkeri	13 161	0
OVAB Optimal Ventilation	196 718	0
MR Snöröjning	8 513	0
Gerdmans	0	17 663
HSB Södra Norrland	1 375	42 650
Jämtkraft	192 932	193 109
Handelsbanken kortfaktura köp dec	348	1 168
IL Recyling	9 803	9 803
Skanska	0	250 000
Förutbetalda hyror och avgifter	718 366	735 102
	1 286 306	**1 417 597**

HSB:s Brf Vallaskogen på Frösön

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Not 19 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	63 834 000	63 834 000

Ostersund den 14/3-17

Eva Bengtsson

Eyvind Bozzi

Göran Råghall

Karl-Arne Retzell

Liz Nässen

Maria Alenius

Ulla Moss Löfgren

Willy Runnzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 170327

Evert Jönsson
Av stämman vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallaskogen i Frösön, org.nr. 716414-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallaskogen i Frösön 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 Vallaskogen i Frösön 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.

Frösön den 27/3 2017

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor
Evert Jönsson