

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening brf Ålen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 716413-9359) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ålen 2, byggd år 1978-1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
92	lägenheter (bostadsrätt)	7 552,5
55	garage	
39	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 92 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Hans Lindström	ordförande
Harry Nilsson	vice ordförande
Caroline Nilsson	sekreterare
Bo Sandin	studieorganisatör
Tommy Rönnqvist	ledamot
Ingemar Sundström	styrelsesuppleant
Anders Nydahl	styrelsesuppleant
Eva-Marie Back	styrelsesuppleant
Anders Fransson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lars-Erik Eriksson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Caroline Nilsson och Bo Sandin samt suppleanter Ingemar Sundström, Eva-Marie Back och Anders Nydahl

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Lindström, Harry Nilsson, Caroline Nilsson och Bo Sandin två i förening.

Revisor har varit Bo Thungren vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva-Britt Persson och Eva Eriksson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Semelträff. Resa till IKEA i Umeå. Träff med mat och information för nyinflyttade.
Höstfest.

Styrelsens kommentarer: Det skapar en gemensamhet med trevliga fester och engagemang.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 947 000 kr och följer fastställd underhållsplan. Underhållsplanen är inte helt anpassad till K2-regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-05-09.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Värmeisolerande åtgärder utgående från värmefoton. Service av lås. Reparation av balkongbalkar. Byte av dålig fasadpanel. Målning av husfasader hus 1- 8. Byte av viss dålig elkabel. Byte av vattenblandare. Ventilations-besiktning hus 1- 8. Målning av lekutrustning. Byte av dåliga förrådsdörrar
2015	Byte av fasadpanel hus 1 – 8 nord och nordväst sidor. Byte förrådsdörr. Ventilationsbesiktning kvarterhus 1 och 2. Nytt system (Molok) för sophantering. Åtgärdat mark framför garageportar garage 4. Åtgärdat dagvattenbrunnar, asfaltsprickor och lekutrustning. Underhåll låssystem som cylindrar och nycklar.
2016	Målning fasader hus 1 – 8 nord och nordväst sidor. Byte av dålig rote = träläkt, dåliga förrådsdörrar och viss träpanel garage 1 – 4. Åtgärda garageportar. Besiktning av lekutrustning. Renovering av tak hus 6

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Målning av garage 1 - 4 Reparation av taket på hus 5. Byte av dålig elkabel. Byte av vattenblandare vid behov. Lägga ett lämpligt underlag under torkvindor vid kvarterhus 1.

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

I budget för 2017 ingår 947 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 691 kr/m² 2017.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade taxebundna kostnader och oväntade reparationer av hustak.

Föreningen har gjort en översyn av ekonomin för verksamheten under de närmaste fem åren.

Medlemsinformation

Av föreningens 92 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	5 563	5 560	5 518	5 424	5 307
Rörelseresultat i tkr	-108	956	637	1 374	1 216
Resultat efter finansiella poster i tkr	-634	323	-260	497	285
Soliditet %	14	16	15	15	14
Årsavgift/kvm* i kr	681	674			
Driftskostnad/kvm i kr	434	413			
Räntekostnad/kvm i kr	70	84			
Bankskuld/kvm i kr	3 018	3 073			

*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändring av eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	2 564 637	703 085	323 492
Vinstdisp enl. stämmobeslut			323 492	-323 492
Innevarande års avs/dis.		-643 764	643 764	
Årets resultat				-633 765
Belopp vid årets slut	1 133 900	1 920 873	1 670 341	-633 765

HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 564 637
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	947 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 590 764
Fondbehållning vid årets slut	1 920 873

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter disponering ur yttre fond	1 670 341
Årets resultat	-633 765
Summa	1 036 576

Balanseras i ny räkning **1 036 576**

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



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 635 314	5 559 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	228
<i>Summa rörelseintäkter</i>		5 635 314	5 559 899
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-4 870 422	-3 797 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 784	-94 084
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 138	-164 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-548 048	-548 048
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-5 743 392	-4 603 910
Rörelseresultat		-108 077	955 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	777	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-526 465	-632 886
<i>Summa finansiella poster</i>		-525 688	-632 498
Årets resultat		-633 765	323 492



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 883 532	26 431 580
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 883 532</u>	<u>26 431 580</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>25 883 532</u>	<u>26 431 580</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 487	0
Övriga fordringar	Not 11	777 754	722 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 581	95 326
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>860 821</u>	<u>818 111</u>
Kassa och bank		2 019 383	2 519 383
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 880 204</u>	<u>3 337 494</u>
Summa tillgångar		<u>28 763 736</u>	<u>29 769 074</u>



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 133 900	1 133 900	
Fond för yttre underhåll	1 920 873	2 564 637	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 054 773</u>	<u>3 698 537</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 670 341	703 085	
Årets resultat	-633 765	323 492	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 036 576</u>	<u>1 026 577</u>	
<i>Summa eget kapital</i>	<u>4 091 348</u>	<u>4 725 114</u>	
Långfristiga skulder	Not 14, 17		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 293 386	22 792 886	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>22 293 386</u>	<u>22 792 886</u>	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	500 500	415 960
Leverantörsskulder		424 547	388 784
Övriga skulder	Not 15	948 716	926 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	505 239	519 861
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 379 002</u>	<u>2 251 075</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 763 736</u>	<u>29 769 074</u>



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden och mark sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	85 år
Markanläggningar	15 år

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

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

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 lanspråktagande 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.

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 20 413 580 kr (20 413 580

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



HSBs brf Älen i Örnsköldsvik

		2016-01-01	2015-01-01
Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 143 584	5 092 565
	Hyor	234 190	228 528
	Debiterade förbrukningsavgifter	400 527	377 108
	Överlåtelseavgifter	5 540	8 679
	Pantavgifter	3 991	5 340
	Övrigt	482	451
	Brutto	5 788 314	5 712 671
	Avsatt till inre fond	-153 000	-153 000
	Summa nettoomsättning	5 635 314	5 559 671
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	228
		0	228
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	303 330	231 993
	Reparationer	609 903	523 710
	Planerat underhåll	1 590 764	681 411
	El	546 471	571 087
	Uppvärmning	850 584	824 283
	Vatten	358 689	330 647
	Sophämtning	67 354	76 835
	Övriga avgifter	192 892	218 380
	Förvaltningsarvoden	202 738	201 097
	Fastighetsskatt	128 456	124 876
	Övriga driftskostnader	19 240	13 240
		4 870 422	3 797 559
	Specificering planerat underhåll		
	Elarbeten	63 564	115 289
	Diverse underhållsarbeten	23 408	21 687
	VVS	4 472	63 006
	Målning	753 571	0
	Brädfodring	137 081	358 089
	Förrådsdörrar	0	36 720
	Takarbete	608 668	0
	Lås	0	41 664
	Asfaltering	0	44 956
		1 590 764	681 411
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	8 838	22 000
	Tele och post	6 934	4 800
	Revisions- och förvaltningskostnader	13 173	19 154
	Externa tjänster	71 743	0
	Medlemsverksamhet	13 225	14 808
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	34 871	33 322
		148 784	94 084



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Noter			
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	92 400	88 900
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	9 440	9 440
	Vicevärdararvode	42 000	42 000
	Arbetsgivaravgifter	28 015	19 546
	Övriga personalkostnader	2 283	2 333
		176 138	164 219
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	530 694	530 694
	Avskrivning markanläggningar	17 354	17 354
		548 048	548 048
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	388	138
	Ränteintäkter Skattekonto	389	250
		777	388
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	525 715	632 886
	Övriga finansiella kostnader	750	0
		526 465	632 886



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

Noter	2016-12-31	2015-12-31		
Not 10 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	33 758 165	33 497 848		
Årets investeringar (moloker 2015)	0	260 317		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 758 165	33 758 165		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 326 585	-6 778 537		
Årets avskrivningar	-548 048	-548 048		
Utgående avskrivningar	-7 874 633	-7 326 585		
Bokfört värde	25 883 532	26 431 580		
varav byggnader	24 942 640	25 473 334		
varav markanläggningar	225 609	242 963		
varav mark	715 283	715 283		
	25 883 532	26 431 580		
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1979.				
Byggnad - bostäder	41 800 000	36 200 000		
Byggnad - lokaler	628 000	630 000		
	42 428 000	36 830 000		
Mark - bostäder	9 400 000	6 800 000		
Mark - lokaler	552 000	422 000		
	9 952 000	7 222 000		
Taxvärde totalt	52 380 000	44 052 000		
Not 11 Övriga fordringar				
Skattefordringar	8 802	12 382		
Skattekonto	71 482	46 233		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	697 470	664 170		
	777 754	722 785		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
Fastighetsförsäkring	0	94 776		
Bredband	583	550		
Comhem	11 824	0		
Securitas	8 010	0		
HSB	57 164	0		
	77 581	95 326		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	2 564 637	703 085	323 492
Vinstdisp enl. stämmobeslut			323 492	-323 492
Innevarande års avs/disps.		-643 764	643 764	
Årets resultat				-633 765
Belopp vid årets slut	1 133 900	1 920 873	1 670 341	-633 765



HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 14, Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 89192	0,88%	2018-02-21	4 100 000	100 000
Nordea	3978 86 02339	0,76%	2017-03-29	1 876 000	72 000
Nordea	39788513514	0,88%	2017-03-01	2 940 000	70 000
SBAB	22-13-00279-9	3,28%	2018-04-20	4 589 050	75 000
Stadshypotek	2149391-391830	3,44%	2017-12-01	3 361 636	35 016
Stadshypotek	2149391-481463	2,00%	2020-10-30	3 361 876	35 764
Swedbank	2858505304	1,54%	2021-11-11	2 565 324	112 720
				22 793 886	500 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 293 386
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 291 386
Not 15 Övriga kortfristiga skulder				1 236	1 236
Källskatt				674	420
Arbetsgivaravgifter				942 365	924 413
Fond för Inre Underhåll				4 441	400
Avtalsplacerade betalningar				948 716	926 469
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				20 211	33 336
Upplupna räntekostnader					
Övriga upplupna kostnader				2 083	10 166
<i>Snörenhållning</i>				8 538	8 313
<i>BoRevisión</i>				474 407	468 046
Förutbetalda hyror och avgifter				505 239	519 861



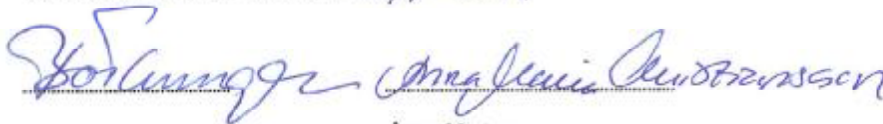
HSBs brf Åten i Örensköldsvik

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	27 852 000	27 852 000

Örensköldsvik den 12/4 2017


Anders Fransson
Bo Sandin
Caroline Nilsson
Hans Lindström
Harry Nilsson
Tommy Rönqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2017



Anna Maria Christiansson

Bo Thungren
Av stämman vald revisorBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsecd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ålen, org.nr. 716413-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ålen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ålen 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 revisionssed 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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.

Örnsköldsvik den 12/14 2017

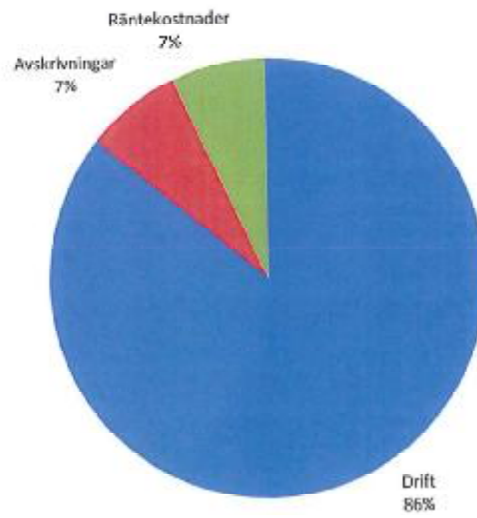

Anna Maria Christiansson

Bo Thungren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

