

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stenbiten i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0693) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stenbiten 1, byggd år 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
102	lägenheter (bostadsrätt)	5970
18	lokaler (hyresrätt)	817
1	garage	
71	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stadgeändring 2011 års, version 5, beslut nr 1. Enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 103 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Westergren	ordförande
Ulf Kårwik	vice ordförande
Heléne Brandelius	sekreterare
Britt-Marie Sjödin	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jan Erik Larsson	suppleant
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Heléne Brandelius, Britt-Marie Sjödin samt Ulf Kårwik.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Westergren, Heléne Brandelius, Ulf Kårwik och Agneta Larsson, två i förening.

Revisor har varit Christel Rajala, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Annelie Sivertsson, Monica Esteby och Astrid Hedquist.

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. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 485 000 och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-10-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Målning tak, vattenlarm installerades i samtliga bostäder, nollvisionsarbete genomfördes
2015	Avgasare installerades till undercentralen.
2016	Nya torktumlare till tvättstugorna, renovering av källarna på Lottgatan 20 och 22, byte till säkerhetsdörrar samt byte av armatur.

2017	Byte av låssystem i samtliga lägenhetsdörrar, installation av kodlås i portarna. Byte källardörrar. Målning källaren, Lottgatan 20-24
------	---

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018-2023	Renovering av samtliga fasader.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 1,6 %.

I budget för 2018 ingår 485 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,8% för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 559 kr/m<sup>2</sup> 2018.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftskostnader.

### Medlemsinformation

Av föreningens 102 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	3 877	3 837	3 724	3 607	3 563
Rörelseresultat i tkr	503	149	386	276	346
Resultat efter finansiella poster i tkr	504	161	396	303	374
Balansomslutning i tkr	10 339	10 056	9 567	9 187	8 894
Soliditet %	90,1	87,8	90,4	89,8	89,3
Årsavgift/kvm* i kr	543	535	519	499	494
Driftskostnad/kvm i kr	441	426	442	432	416
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	0	0

\*Årsavgiften består utav årsavgift och energiavgift 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 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 500	7 315 734	1 202 073	160 623
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			160 623	-160 623
Innevarande års avs/disps		408 487	-408 487	
Årets resultat				504 469
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>128 500</b>	<b>7 724 221</b>	<b>954 208</b>	<b>504 469</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 315 734
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	485 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	- 76 513
Fondbehållning vid årets slut:	<b>7 724 221</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	954 208
Årets resultat	<u>504 469</u>
Summa	1 458 677

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 458 677</b>
--------------------------------	------------------

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

**HSBs brf Stenbiten i Östersund**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 875 493	3 826 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 480	10 147
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 894 973</u>	<u>3 836 982</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-2 994 941	-2 890 889
Planerat underhåll	Not 5	-76 513	-463 900
Övriga externa kostnader	Not 6	-76 785	-114 016
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 966	-43 352
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-196 693	-175 768
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 391 897</u>	<u>-3 687 925</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>503 076</b>	<b>149 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 393	11 566
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>1 393</u>	<u>11 566</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>504 469</b>	<b>160 623</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>504 469</b>	<b>160 623</b>

**HSBs brf Stenbiten i Östersund****Balansräkning** **2017-12-31**    **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	5 979 924	5 500 885
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 979 924</u>	<u>5 500 885</u>

*Summa anläggningstillgångar*

		<u>5 979 924</u>	<u>5 500 885</u>
--	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 555	19 598
Övriga fordringar	Not 11	1 670 370	1 833 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	230 950	261 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 917 875</u>	<u>2 114 829</u>

## Kassa och bank

		2 441 336	2 440 199
--	--	-----------	-----------

*Summa omsättningstillgångar*

		<u>4 359 211</u>	<u>4 555 028</u>
--	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

		<b>10 339 135</b>	<b>10 055 913</b>
--	--	-------------------	-------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	Not 13	128 500	128 500
Fond för yttre underhåll		7 724 221	7 315 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 852 721</u>	<u>7 444 234</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		954 208	1 202 073
Årets resultat		504 469	160 623
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 458 677</u>	<u>1 362 695</u>

*Summa eget kapital*

		<u>9 311 398</u>	<u>8 806 929</u>
--	--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

		0	0
--	--	---	---

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		479 611	766 938
Aktuella skatteskulder		17 552	14 094
Övriga skulder	Not 14	116 494	151 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	414 080	316 491
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 027 737</u>	<u>1 248 984</u>

**Summa eget kapital och skulder**

		<b>10 339 135</b>	<b>10 055 913</b>
--	--	-------------------	-------------------

omu



## HSBs brf Stenbiten i Östersund

### 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
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Restpost	20-50 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 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.





## HSBs brf Stenbiten i Östersund

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 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.

### **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 Stenbiten i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, inkl bränsleavgift 2017	3 196 780	2 743 212
Hyror	447 847	443 526
Debiterade förbrukningsavgifter	204 048	606 180
Overlåtelseavgifter	15 668	21 052
Pantavgifter	11 150	12 865
Övrigt	0	0
<b>Brutto</b>	<b>3 875 493</b>	<b>3 826 835</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 875 493</b>	<b>3 826 835</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	2 477	2 722
Återbäring HSB	0	2 425
Uthyrningsrum	1 700	5 000
Rensning saldo	3	0
Utfakturering bostadsrättshavaren	15 300	0
	<b>19 480</b>	<b>10 147</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	410 805	410 873
Reparationer	149 924	138 697
El	304 992	292 988
Uppvärmning	1 013 786	1 046 529
Vatten	175 693	224 862
Sophämtning	116 909	105 997
Övriga avgifter	312 534	252 794
Förvaltningsarvoden	277 475	263 592
Fastighetsskatt	131 090	131 090
Övriga driftskostnader	101 733	23 467
	<b>2 994 941</b>	<b>2 890 889</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Torktumlare	0	130 000
Källardörrar	76 513	333 900
	<b>76 513</b>	<b>463 900</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Tele och post	3 655	3 018
Revisions- och förvaltningskostnader	33 090	37 901
Externa tjänster	0	31 000
Medlemsverksamhet	1 175	4 250
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	38 865	37 847
	<b>76 785</b>	<b>114 016</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	35 428	26 794
Revisorsarvode	1 729	1 729
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	4 752
Arbetsgivaravgifter	9 809	9 402
Övriga personalkostnader	0	675
	<b>46 966</b>	<b>43 352</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	196 693	175 768
	<b>196 693</b>	<b>175 768</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	1 392	11 489
Ränteintäkter skattekonto	1	77
	<b>1 393</b>	<b>11 566</b>

EAM



## HSBs brf Stenbiten i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	17 767 795	17 767 795		
Årets investeringar	675 732	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>18 443 527</b>	<b>17 767 795</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 266 910	-12 091 142		
Årets avskrivningar	-196 693	-175 768		
Utgående avskrivningar	<b>-12 463 603</b>	<b>-12 266 910</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 979 924</b>	<b>5 500 885</b>		
varav byggnader	5 851 724	5 372 685		
varav markanläggningar	0	0		
varav mark	128 200	128 200		
	<b>5 979 924</b>	<b>5 500 885</b>		
Taxeringsvärde för fastigheten Stenbiten 1 i Östersund. Värdeår är 1947.				
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000		
Byggnad - lokaler	1 175 000	1 175 000		
	<b>28 175 000</b>	<b>28 175 000</b>		
Mark - bostäder	10 200 000	10 200 000		
Mark - lokaler	774 000	774 000		
	<b>10 974 000</b>	<b>10 974 000</b>		
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>39 149 000</b>	<b>39 149 000</b>		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto	8 611	8 610		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 661 759	1 825 234		
	<b>1 670 370</b>	<b>1 833 844</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Com Hem	9 154	9 148		
Anticimex	0	3 038		
HSB	166 482	165 017		
Trygg Hansa	0	69 800		
Bredbandsbolaget	13 575	13 575		
Protector	41 739	0		
Upplupna ränteintäkter	0	809		
	<b>230 950</b>	<b>261 387</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 500	7 315 734	1 202 073	160 623
Vinstdisp enl. stämmobeslut			160 623	-160 623
Innevarande års avs/disps.		408 487	-408 487	
Årets resultat				504 469
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>128 500</b>	<b>7 724 221</b>	<b>954 208</b>	<b>504 469</b>



## HSBs brf Stenbiten i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Fond för inre underhåll	116 494	151 461
	<b>116 494</b>	<b>151 461</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader		
Bo Revision	9 075	8 700
Upplupen snö	12 000	5 000
El	85 301	0
Källsortering	2 640	0
Förutbetalda hyror och avgifter	305 064	302 791
	<b>414 080</b>	<b>316 491</b>

Östersund den 2018-03-13

  
Agneta Larsson  
Britt-Marie Sjödin  
Hélène Brandelius  
Leif Westergren  
Ulf Kärwik

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2018

  
Anna Maria ChristianssonChristel Rajala  
Av stämman vald revisorBoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbiten i Östersund org.nr. 793200-0693

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbiten år 2017

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 2017 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Stenbiten för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 27/4 2018

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor  
Christel Rajala