



# Styrelsen för HSB brf Utsikten 2 i Umeå

Org nr: 769627-1175

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Utsikten 2 i Umeå  
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2015 på fastigheten Veden 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 2-8 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Vidare också besöksolycksfall.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
60	Lägenheter (bostadsrätter)	3 526

På föreningens fastigheter finns 1 st garage med 49 garageplatser och 1 handikapp-parkeringsplats.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-06-15. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Gunnar Lindström	ordförande	2017
Birgit Feklistoff	vice ordförande	2018
Lisa Åström	sekreterare	2018
Amanda Janzén	ledamot	2017
Marcus Fröling	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Gudrun Linqvist-Nuzzaci med Mia Linddahl som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Gunnar Lindström med Birgit Feklistoff som suppleant.

Valberedningen har varit Nils-Olof Lindquist sammankallande, samt Maria Lundström.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 590 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 uppräntade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2017-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 602 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 701 445 kr. Under året har föreningen amorterat 507 901 kr.

## Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har utförts av HSB Umeå ek.

## Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 85. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	2 714	769			
Rörelseresultat tkr	377	44			
Resultat efter finansiella poster tkr	-198	-1 300			
Resultat efter beslutad vinstdisp. Tkr	-198	-1 300			
Balansomslutning tkr	122 439	125 514			
Fond för yttre underhåll tkr	178	88			
Fond för yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	50	25			
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0			
Drifts-/personalkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta*	411	144			
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	12 237	12 381			
Genomsnittsränta på lån %	1,31	0,29			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	590	172			
Soliditet i %	64	62,5			

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 520 000	9 295 000	88 000	-97 966	-1 299 609
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 299 609	
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			90 000	-90 000	
Årets resultat					-197 686
Belopp vid årets slut	70 520 000	9 295 000	178 000	-1 487 574	-197 686

\* Beslutad avsättning 90 tkr överensstämmer med den i ekonomiska planen rekommenderade nivån år 2.

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	88 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	90 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>0</u>
Fondbehållning vid året slut	<b>178 000</b>

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	-1 487 574
Årets resultat	<u>-197 686</u>
Summa	<b>-1 685 260</b>

Balanseras i ny räkning	<b>-1 685 260</b>
-------------------------	-------------------





## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 714 019	769 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 714 019</b>	<b>769 451</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 419 080	-508 490
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 325	-3 820
Personalkostnader	Not 5	-28 739	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-851 649	-212 912
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 336 793</b>	<b>-725 222</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>377 227</b>	<b>44 229</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	171	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-575 084	-1 343 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 913</b>	<b>-1 343 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-197 686</b>	<b>-1 299 609</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>-197 686</b>	<b>-1 299 609</b>

~



## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>121 933 342</u>	<u>122 784 991</u>
	121 933 342	122 784 991

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>130 500</u>
	500	130 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<b>121 933 842</b>	<b>122 915 491</b>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

24 648	79 320
--------	--------

Övriga fordringar

Not 12	83 562	102 273
--------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>112 884</u>	<u>191 098</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>221 094</u>	<u>372 691</u>
----------------	----------------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

<u>284 236</u>	<u>2 225 855</u>
----------------	------------------

*Summa kassa och bank*

284 236	2 225 855
---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

<b>505 330</b>	<b>2 598 546</b>
----------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>122 439 172</b>	<b>125 514 037</b>
--------------------	--------------------



## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

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

Not 14

Medlemsinsatser

79 815 000

79 815 000

Fond för yttre underhåll

Not 15

178 000

88 000

*Summa bundet eget kapital*79 993 00079 903 000*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-1 487 574

-97 966

Årets resultat

-197 686

-1 299 609

*Summa fritt eget kapital*-1 685 260-1 397 574**Summa eget kapital**78 307 74078 505 426**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

43 148 825

43 654 730

**Summa långfristiga skulder**43 148 82543 654 730**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

552 620

554 616

Leverantörsskulder

139 676

2 119 382

Aktuell skatteskuld

95 460

80 000

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 466

254 814

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

193 385

345 069

**Summa kortfristiga skulder**982 6073 353 881**Summa eget kapital och skulder**122 439 172125 514 037

~

**HSB brf Utsikten 2 i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Materiella anläggningstillgångar****Byggnader**

Avskrivning på byggnaden 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. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 119 år. Årets avskrivning uppgår till 0,8% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Maskiner och inventarier**

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

**Finansiella anläggningstillgångar****Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på den ekonomiska planen år 1 och år 2 därefter på av styrelsen framtagna underhållsplan och beslutas av styrelsen. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

**Intäktsredovisning**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

**Övrigt**

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

~





## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 080 800	606 900
	Hyror garage, p-platser	266 880	74 608
	Elavgifter	118 403	42 000
	Internetavgifter	152 640	43 884
	Övriga avgifter	74 178	0
	Övriga intäkter	21 118	2 059
	<b>Summa</b>	<b>2 714 019</b>	<b>769 451</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	234 900	76 764
	Reparationer och förbrukningsmaterial	86 842	93 725
	Snöröjning och sandning	87 886	26 144
	Hissbesiktning och underhållsavtal	12 529	2 650
	El	183 956	52 315
	Uppvärmning	275 650	67 540
	Vatten	96 682	34 315
	Renhållning	70 859	29 386
	Internet - datadrift	158 052	56 118
	Fastighetsförsäkring	18 669	6 075
	Fastighetsskatt	15 460	0
	Förvaltningsarvoden	169 920	63 458
	Övriga driftskostnader	7 675	0
		<b>1 419 080</b>	<b>508 490</b>
<b>Specificering underhåll enligt plan</b>			
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	4 598	0
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	2 138	0
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	169	162
	Utbildning	1 875	0
	Fritidsverksamhet, medlemskap	22 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	6 545	3 658
		<b>37 325</b>	<b>3 820</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 000	0
	Sociala kostnader	6 739	0
		<b>28 739</b>	<b>0</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året. Föreningen har under året haft en timanställd lokalvårdare.			
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	851 649	212 912
		<b>851 649</b>	<b>212 912</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	171	126
	Uppskrivning fastighet	0	-15 246 000
	Återföring av nedskrivning aktier och andelar	0	15 246 000
		<b>171</b>	<b>126</b>



## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	575 084	152 235
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 191 729
		<u>575 084</u>	<u>1 343 964</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Årets resultat	-197 686	-1 299 609
	Reservering till yttre underhållsfond	-90 000	0
	Extra reservering till yttre underhållsfond	0	0
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	0	0
	<b>Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-287 686</b>	<b>-1 299 609</b>
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		

r



## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	122 997 903	0			
Årets investeringar	0	122 997 903			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>122 997 903</b>	<b>122 997 903</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-212 912	0			
Årets avskrivningar	-851 649	-212 912			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 561	-212 912			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>121 933 342</b>	<b>122 784 991</b>			
varav byggnader	101 133 342	101 984 991			
varav mark	20 800 000	20 800 000			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 65946000 kr. Värdeår 2015.					
	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>		
F. familjhus/bostäder	47 600 000	16 800 000	64 400 000		
F. familjhus/lokaler	978 000	568 000	1 546 000		
	<b>48 578 000</b>	<b>17 368 000</b>	<b>65 946 000</b>		
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Andel i HSB Umeå	500	500			
Andelar i Sandstigen Mark	0	130 000			
	<b>500</b>	<b>130 500</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	469	468			
Övriga fordringar	3 093	21 805			
Fordran koncernföretag	80 000	80 000			
	<b>83 562</b>	<b>102 273</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Fastighetsförsäkring	18 669	18 669			
Förutbetalda kostnader	94 215	172 429			
	<b>112 884</b>	<b>191 098</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 520 000	9 295 000	88 000	-97 966	-1 299 609
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 299 609	1 299 609
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			90 000	-90 000	
Årets resultat					-197 686
Belopp vid årets slut	<b>70 520 000</b>	<b>9 295 000</b>	<b>178 000</b>	<b>-1 487 574</b>	<b>-197 686</b>
<b>Not 15 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition</b>					
Belopp vid årets ingång				88 000	0
Beslutad överföring enl underhållsplan				90 000	88 000
<b>Summa</b>				<b>178 000</b>	<b>88 000</b>

## HSB brf Utsikten 2 i Umeå

## Noter

2016-12-31

2015-12-31

## Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea Hypotek 997 39788681719	0,81%	2016-08-29	0	14 721 784
Nordea Hypotek 997 39788681735	1,88%	2019-09-30	14 558 905	14 743 781
Nordea Hypotek 997 39788681727	1,14%	2017-09-29	14 558 905	14 743 781
Swedbank 9306036 2858024819	0,95%	2020-08-25	14 583 635	0
			<b>43 701 445</b>	<b>44 209 346</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-552 620	-554 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	43 148 825	43 654 730

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	40 938 345	41 436 266
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 466	254 814
	<b>1 466</b>	<b>254 814</b>

## Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 375	10 613
Övriga upplupna kostnader	110 419	126 748
Förutbetalda hyror och avgifter	80 591	207 708
	<b>193 385</b>	<b>345 069</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

Uttaga pantbrev i fastighet	44 369 000	44 369 000
-----------------------------	------------	------------

Umeå 2017 - 04 - 05

  
.....  
Gunnar Lindström  
.....  
Birgit Feklistoff  
.....  
Lisa Åström  
.....  
Amanda Janzén  
.....  
Marcus Fröling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 20

  
.....  
Gudrun Linqvist-Nuzzaci  
.....  
Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 2 i Umeå

Organisationsnummer 769627-1175

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 2 i Umeå 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 överarvande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om 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



## Revisionsberättelse

---

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 och stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Utsikten 2 i Umeå för 2016 samt 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. 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.

#### Revisorernas 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 revisionsssed 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 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.

Umeå 2017-02-20

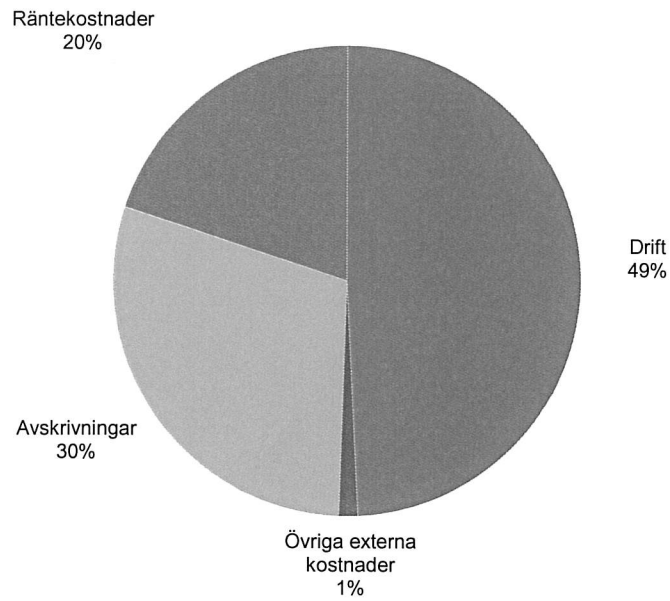
.....  
Gudrun Linqvist-Nuzzaci

Av föreningen vald revisor

.....  
Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

