



# ÅRSREDOVISNING 2016

## BRF SNIPPEN



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Bostadsrättsförening Snippen i Finspång

Organisationsnummer: 725000-2628

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Styrelsen har sitt säte i Finspång.

## Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2013-04-04.

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

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2015 hölls den 18 maj 2016.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 22 (21) medlemmar, varav 2 (1) medlem samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Åtta lägenheter har överlåtit under året.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Markus Lidberg	ordförande
Erik Johansson	vice ordförande
Eileen Ljungqvist	ledamot
Arne Karlsson	ledamot
Carl-Johan Svensson	sekreterare, utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Johansson och Eileen Ljungqvist.

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Markus Lidberg, Arne Karlsson, Carl-Johan Svensson och Erik Johansson, två i förening.

### Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Bertil Hjelmgren med Douglas Seger Gustavsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Markus Lidberg med Arne Karlsson som suppleant.

### Valberedning

Valberedare Anna-Greta Pettersson, sammankallande, och Inga Isolehto.

### Vicevärd

Arne Karlsson har varit vicevärd.



# HSB Bostadsrättsförening Snippen i Finspång

Organisationsnummer: 725000-2628

## Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Fogden 9 med adress Bergslagsvägen 45-47, som byggdes år 1945.

Bostadsrättslägenheter 20 st	1 080 m <sup>2</sup>
Lokaler, 2 st	336 m <sup>2</sup>
Total bruksarea	1 416 m <sup>2</sup>

### Specifikation av lägenheter

1 rum och kök	5 st
2 "	10 st
3 "	5 st

Medellägenhetsyta 54 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 30 biluppställningsplatser samt 2 lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Sydost.

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har utförts löpande under året.

## Fastighetsunderhåll och investeringar

Fasadrenovering genomfördes 1990. År 2000 installerades ny panna och nytt oljeaggregat.

Under 2006 infördes fjärrvärme och 2012 byttes värmeväxlare.

## Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 044	998	964	963	960
Rörelseresultat	306	226	100	220	60
Resultat efter finansiella poster	297	215	77	192	8
Balansomslutning	2 700	2 396	2 192	2 104	1 967
Avgifts- och hyresbortfall %	0,9 %	0,9 %	1,26 %	1,47 %	2,67 %

## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Byte av stående stammar till köksavlopp på Bergslagsvägen 45A och 47A.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % den 1 juli 2016. Genomsnittlig årsavgift är 815 kr/m<sup>2</sup>.

Avgifterna för parkeringsplatserna höjdes med 25 kr/månad fr.o.m. 1 juli 2016.

## Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har en 10-årig underhållsplan som ligger till grund för planeringen av framtida underhåll och avsättningar till underhållsfonden.

### Budget för år 2017

Föreningens budget för 2017 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter.

# HSB Bostadsrättsförening Snippen i Finspång

Organisationsnummer: 725000-2628

## Planerat underhåll

Inga större åtgärder planeras under nästkommande år.

## Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
årets ingång	32 555	34 204	326 886	214 585	608 230
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			214 585	-214 585	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		182 000	-182 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-19 550	19 550		0
Årets resultat				297 388	297 388
Belopp vid årets utgång	32 555	196 654	379 021	297 388	905 618

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	541 471,03 kr
Årets resultat	297 388,06 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-182 000,00 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	19 550,00 kr
Summa till stämmans förfogande	676 409,09 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	676 409,09 kr
-------------------------	---------------

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 196 654 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 134 938,06 kr, se resultaträkningen.

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



HSB – där möjligheterna bör

## HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 044 486	998 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 044 486</b>	<b>998 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-528 250	-469 008
Övriga externa kostnader	4	-118 219	-90 439
Underhåll enligt plan	5	-19 550	-137 550
Personalkostnader och arvoden	6	-19 514	-25 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-52 767	-49 941
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-738 301</b>	<b>-771 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>306 185</b>	<b>226 304</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 854	2 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 651	-14 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 797</b>	<b>-11 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>297 388</b>	<b>214 585</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>297 388</b>	<b>214 585</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	297 388	214 585
Reservering till fond yttre underhåll	-182 000	-62 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	19 550	137 550
<b>Överskott</b>	<b>134 938</b>	<b>290 135</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 239 253	1 292 020
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 239 253</b>	<b>1 292 020</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 239 753</b>	<b>1 292 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 216	4 904
Övriga fordringar		85	60
Aktuell skattefordran		1 729	2 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 177	13 052
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>17 207</b>	<b>20 939</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	800 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>800 000</b>	<b>600 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	642 810	482 280
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>642 810</b>	<b>482 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 460 017</b>	<b>1 103 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 699 770</b>	<b>2 395 739</b>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 555	32 555
Fond för yttre underhåll		196 654	34 204
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>229 209</i>	<i>66 759</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		379 021	326 886
Årets resultat		297 388	214 585
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>676 409</i>	<i>541 471</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>905 618</b>	<b>608 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 581 953	1 589 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 581 953</b>	<b>1 589 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 180	7 180
Leverantörsskulder		84 149	36 140
Övriga skulder	14	33 212	31 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	87 658	123 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>212 199</b>	<b>198 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 699 770</b>	<b>2 395 739</b>

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 487 tkr.

### 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	963 540	932 124
Hyor	51 436	46 500
Hyresbortfall	-8 986	-8 800
Övriga intäkter	41 102	31 033
Avsättning till inre fond	-2 607	-2 607
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 044 486</b>	<b>998 250</b>





3 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	82 771	34 242
El-avgifter	24 492	27 135
Uppvärmningsavgifter	205 001	200 111
Vatten och avlopp	71 990	57 358
Sophämtning	20 177	20 177
Övrig renhållning	10 407	19 544
Försäkringar	27 165	26 460
Kabel-tv	6 568	5 495
Fastighetsskötsel	62 500	62 500
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	17 180	15 986
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>528 250</b>	<b>469 008</b>

  

4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Konstaterad förlust årsavgift/hyror	600	0
Befarad förlust årsavgift/hyror	25 104	0
Revisionsarvoden	8 545	8 318
Adm. förvaltning, avtal	54 951	53 465
Övriga förvaltningskostnader	10 532	12 603
Konsultarvoden	4 464	3 424
Medlemsavgift, HSB Östra	11 030	11 030
Övriga kostnader	0	300
Möteskostnader	2 993	1 299
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 219</b>	<b>90 439</b>

  

5 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	19 550	137 550
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>19 550</b>	<b>137 550</b>

  

6 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Arvode styrelse	7 600	14 500
Arvode vicevärd	6 000	6 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 540	0
Sociala avgifter	3 374	3 509
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>19 514</b>	<b>25 009</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2054	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 979 607	2 979 607
Ingående anskaffningsvärde mark	20 909	20 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000 516</b>	<b>3 000 516</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 708 496	-1 658 555
Årets avskrivningar	-52 767	-49 941
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 761 263</b>	<b>-1 708 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 239 253</b>	<b>1 292 020</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 315 000	3 102 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	233 000	239 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	945 000	810 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	207 000	186 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 337 000</b>
Fastighetsbeteckning: Fogden 9		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckning	2 750 000	2 750 000
<b>Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut</b>	<b>2 750 000</b>	<b>2 750 000</b>
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	11 386	11 225
Förutbetald kabel-tv/bredband	1 661	1 642
Upplupna ränteintäkter	130	185
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>13 177</b>	<b>13 052</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

10 Övriga kortfristiga placeringar		2016-12-31	2015-12-31
Inlåning HSB Östra kortare		800 000	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>600 000</b>
11 Kassa och bank		2016-12-31	2015-12-31
Swedbank		642 810	482 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>642 810</b>	<b>482 280</b>
12 Skulder till kreditinstitut		2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,89 2019-12-01	689 133	696 313
Swedbank	0,15 2017-02-15	900 000	900 000
		<b>1 589 133</b>	<b>1 596 313</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		7 180	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>1 581 953</b>	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		28 720	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		1 553 233	
13 Skulder till kreditinstitut		2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		7 180	7 180
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 180</b>	<b>7 180</b>



HSB – där möjligheterna bör

HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

14 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Inre fond	33 212	31 605
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>33 212</b>	<b>31 605</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	31 605	29 844
Uttag under året	-1 000	-845
Avsättning	2 607	2 607
<b>Utgående värde</b>	<b>33 212</b>	<b>31 605</b>
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner/arvoden	5 800	20 400
Upplupna lagstadgade avgifter	1 130	5 300
Upplupen el	4 594	148
Upplupen värme	0	24 871
Förutbetalda hyror/årsavgifter	66 911	64 003
Upplupna räntekostnader	661	399
Övriga upplupna kostnader	8 562	8 330
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>87 658</b>	<b>123 451</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Snippen i Finspång

Orgnr 725000-2628

Finspång 2017-03-08

Markus Lidberg

Carl-Johan Svensson

Erik Johansson

Arne Karlsson

Eileen Ljungqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-08

Bertil Hjelmgren

Av föreningen vald revisor

Johannes Aasa

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

13/3 2017

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snippen i Finspång, org. nr. 725000-2628.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snippen i Finspång 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Snippen i Finspång 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 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.

### 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 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 överträdelse 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.

Finspång den 8/3 2017



Johannes Aasa 13/3 2017

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Snippen

## Budget 2017

	<i>Budget</i>	<i>Bokslut</i>	<i>Budget</i>
	<i>2017</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2016</i>
Årsavgifter	1 000 000	963 540	950 800
Hyror	46 800	42 450	40 400
Avsättning inre fond	-2 600	-2 607	-2 600
Övriga intäkter	0	41 102	0
<b>Intäkter</b>	<b>1 044 200</b>	<b>1 044 486</b>	<b>988 600</b>
Reparationer löpande underhåll	-50 000	-82 771	-50 000
El	-28 000	-24 492	-27 000
Uppvärmning	-208 000	-205 001	-208 000
Vatten	-75 000	-71 990	-80 000
Sophämtning	-22 000	-20 177	-21 000
Övrig renhållning, snöröjning	-20 000	-10 407	-25 000
Fastighetsförsäkring	-28 000	-27 165	-28 000
Kabel-TV, bredband	-7 500	-6 568	-7 500
Fastighetskötsel	-63 000	-62 500	-63 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-21 400	-17 180	-16 000
Förvaltningskostnader	-68 500	-65 483	-67 000
Revisionskostnader	-8 500	-8 545	-8 500
Medlemsavgift	-11 000	-11 030	-11 000
Befarad förlust årsavgift/hyror	0	-25 704	0
Övrig kostnad	-8 000	-7 457	-7 500
Styrelsearvode och övriga arvoden	-14 500	-7 600	-7 000
Vicevärdsarvode	-6 000	-6 000	-6 000
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000	-1 000
Övriga arvoden	-2 000	-1 540	-7 500
Sociala avgifter	-5 200	-3 374	-4 500
<b>Driftskostnader</b>	<b>-647 600</b>	<b>-665 984</b>	<b>-645 500</b>
Utfört underhåll enligt underhållsplan	0	-19 550	-6 000
Avskrivningar	-50 000	-52 767	-53 400
<b>Rörelseresultat</b>	<b>346 600</b>	<b>306 185</b>	<b>283 700</b>
Ränteintäkter	2 000	1 854	2 000
Räntekostnader	-21 000	-10 651	-12 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>327 600</b>	<b>297 388</b>	<b>273 700</b>
<b>Resultat</b>	<b>327 600</b>	<b>297 388</b>	<b>273 700</b>
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	0	19 550	6 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-182 000	-182 000	-59 000
<b>Resultat efter fondreglering</b>	<b>145 600</b>	<b>134 938</b>	<b>220 700</b>