




HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun

Org.nr. 783200-4217

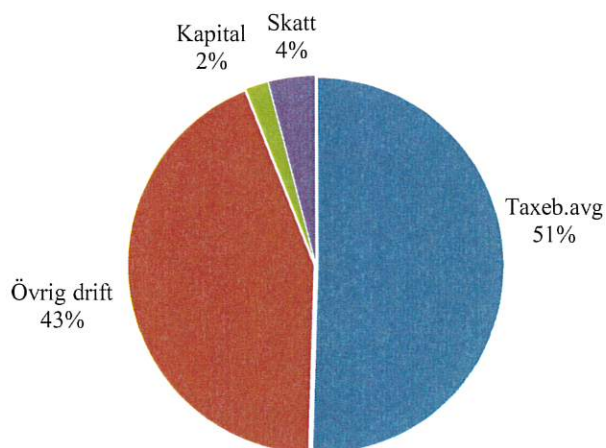
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31 

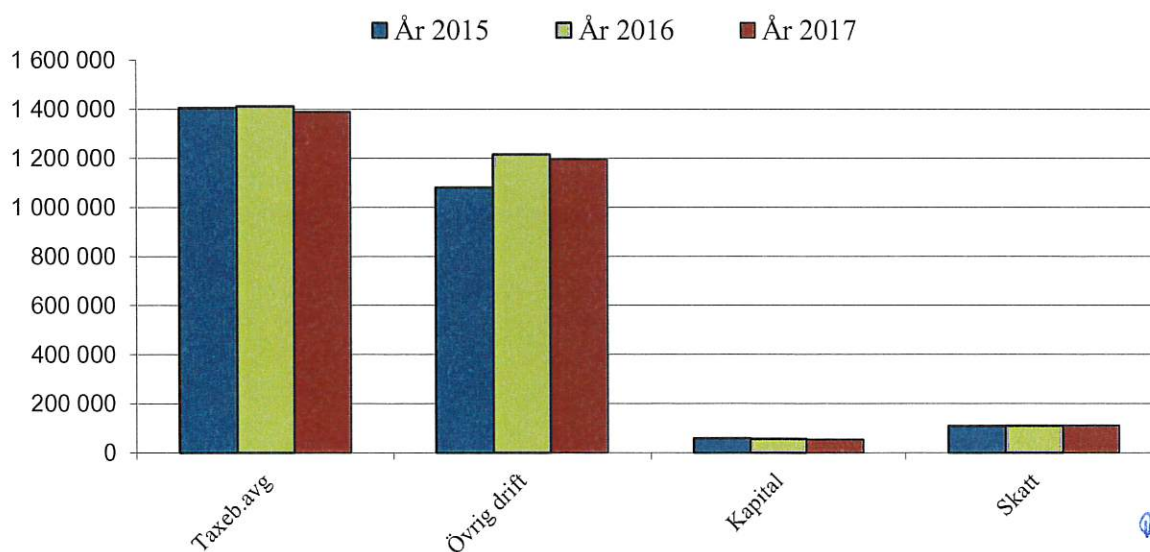
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stigaren 10, där under åren 1971-1973 uppfört 3 hus med 81 lägenheter med bostadsrätter samt garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	21	693
2 rum och kök	30	1 860
3 rum och kök	24	1 881
4 rum och kök	6	579
Bostäder	81	5 013

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Dalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.

Städningen har utförts av HSB Dalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har utförts löpande under året. Tak 31/10-17.

Senaste underhållsplan är upprättad år 2015 och reviderad juli 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017-04-01 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därmed i genomsnitt 760 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 104 (fg år 98). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 11 (fg år 9) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. På stämman deltog 35 medlemmar.

Q1

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Annette Wieweg	ordförande	2018
Andreas Bringsaas	vice ordförande	2018
Johan Tärndal	sekreterare	2018
Gunnel Mattsson	ledamot	2019
Ulrika Jansson	ledamot	2019
Inge Ericsson	ledamot utsedd av HSB Dalarna	

Styrelsen har under året hållit 15 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annette Wieweg, Andreas Bringsaas och Kristina Rantanen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Per- Erik Johansson, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kristina Wahlén och Britta Hammar med Kristina Wahlén som sammankallande.

Studieansvarig

Studieorganisatör har varit Gunnel Mattsson.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Inge Ericsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Normalt löpande underhåll.

Planerat underhåll

- Byte värmecentral (undercentral).
- Åtgärda garagetak och stentrappor utomhus.
- Byte torkskåp.

Historik, underhåll (åtgärder och årtal)

- 2013 Innergård 275.000kr
- 2013 Målning träpanel 110.000kr
- 2013 2 hissar 85A och 85B 320.000kr exkl. moms
- 2014 Resterande hissar 2014
- 2014 Målning av och ny matta i hissar

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	3 842	3 729	3 669	3 694	3 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	982	712	699	685	-1 353
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	754	734	723	723	713
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	812	697	602	521	437
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	519	537	555	573	591
Soliditet i %	64	59	56	52	44
Likviditet i %	323	218	265	193	157
Genomsnittlig skuldränta i %	1,93	1,93	1,96	2,37	2,80

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 500	0	3 752 693	739 721	711 875
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				711 875	-711 875
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			620 000	-620 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					981 811
Belopp vid årets slut	759 500	0	4 372 693	831 597	981 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 451 597
Årets resultat	981 811
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-620 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	1 813 407

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 813 407
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 842 482	3 728 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 891	12 533
Summa rörelseintäkter		<u>3 854 373</u>	<u>3 741 522</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 498 964	-2 542 549
Planerat underhåll	Not 5	0	-109 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-71 188	-56 523
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-125 956	-137 051
Avskrivningar	Not 8	-145 812	-145 810
Summa rörelsekostnader		<u>-2 841 920</u>	<u>-2 991 308</u>
Rörelseresultat		1 012 453	750 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 153	17 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 795	-55 860
Summa finansiella poster		<u>-30 642</u>	<u>-38 338</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		981 811	711 875
Årets resultat		981 811	711 875
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		<i>981 811</i>	<i>711 875</i>
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>		<i>-620 000</i>	<i>-620 000</i>
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		<i>0</i>	<i>109 375</i>
Årets överskott		361 811	201 250

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>5 947 535</u>	<u>6 093 347</u>
		5 947 535	6 093 347
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	<u>1 000 500</u>	<u>1 000 500</u>
		1 000 500	1 000 500
Summa anläggningstillgångar		6 948 035	7 093 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		2 594 386	1 803 366
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 084	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>199 061</u>	<u>171 348</u>
		2 804 531	1 975 764
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		3 904 531	3 075 764
Summa tillgångar		10 852 566	10 169 611

OK

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	759 500	759 500	
Yttre underhållsfond	4 372 693	3 752 693	
	<u>5 132 193</u>	<u>4 512 193</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	831 597	739 721	
Årets resultat	981 811	711 875	
	<u>1 813 407</u>	<u>1 451 597</u>	
Summa eget kapital	6 945 600	5 963 790	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17		
	<u>2 697 299</u>	<u>2 794 295</u>	
	2 697 299	2 794 295	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	96 996	96 996	
Leverantörsskulder	160 584	405 515	
Aktuella skatteskulder	566	0	
Fond för inre underhåll	443 473	410 373	
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	674	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	507 374	498 193
	<u>1 209 666</u>	<u>1 411 527</u>	
Summa skulder	3 906 965	4 205 822	
Summa eget kapital och skulder	10 852 566	10 169 611	

94

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 012 453	750 213
Avskrivningar	145 812	145 810
Erhållen ränta	23 153	17 522
Erlagd ränta	-53 795	-55 860
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 127 623	857 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 747	-31 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-201 860	256 096
Kassaflöde från löpande verksamhet	888 015	1 082 449
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 000 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-96 996	-96 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 996	-96 996
Årets kassaflöde	791 019	-14 547
Likvida medel vid årets början	2 903 366	2 917 913
Likvida medel vid årets slut	3 694 386	2 903 366

Q4

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdueligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,3%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 315 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 4.754.345 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

04

Noter		2017	2016
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	3 781 062	3 679 767
	Hyror (inkl bortfall)	97 879	93 092
	Övriga intäkter	31 545	24 134
		<u>3 910 486</u>	<u>3 796 993</u>
	Avsatt till inre fond	-68 004	-68 004
		<u>3 842 482</u>	<u>3 728 989</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	11 891	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	12 533
		<u>11 891</u>	<u>12 533</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	440 752	399 929
	Löpande underhåll	153 841	295 966
	Taxebundna kostnader:		
	El	348 627	357 803
	Uppvärmning	696 145	703 743
	Vatten	246 916	254 665
	Sophämtning	97 178	95 150
	Fastighetsavgift/skatt	110 940	109 848
	Förvaltningskostnader	236 389	158 320
	Övriga driftskostnader	168 176	167 126
		<u>2 498 964</u>	<u>2 542 549</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll installationer	0	109 375
		<u>0</u>	<u>109 375</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 769	3 847
	Kontorsmaterial, tele, porto	11 484	5 480
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 380	427
	Extern revision	8 538	8 313
	Övriga externa kostnader	45 017	38 456
		<u>71 188</u>	<u>56 523</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	66 450	66 750
	Mötesarvode	20 800	24 000
	Övriga ersättningar	4 000	7 919
	Utbildning förtroendevalda	3 400	3 300
	Arvode internrevisor	3 000	3 000
		<u>97 650</u>	<u>104 969</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	975
		<u>0</u>	<u>975</u>
	Sociala kostnader	28 306	31 107
	Summa personalkostnader	125 956	137 051
	Föreningen har inga anställda		

Noter		2017	2016
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	145 812	145 810
		<u>145 812</u>	<u>145 810</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	23 153	17 464
	Ränteintäkter skattekonto	0	58
		<u>23 153</u>	<u>17 522</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	53 795	55 860
		<u>53 795</u>	<u>55 860</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 555 756	11 555 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 555 756	11 555 756
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-6 970 409	-6 824 599
Årets avskrivningar	-145 812	-145 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 116 221	-6 970 409
Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 000	1 508 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 508 000	1 508 000
Bokfört värde	5 947 535	6 093 347
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 590 000	27 590 000
Mark	7 724 000	7 724 000
Taxeringsvärde totalt	35 314 000	35 314 000
Not 12 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Kapitalplacering i HSB Dalarna	1 000 000	1 000 000
	1 000 500	1 000 500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 084	524
Skattefordringar	0	526
	11 084	1 050
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	77 134	72 001
Förutbetalad statuskontroll	5 944	5 801
Förutbetalad kabel-TV	23 408	23 612
Upplupna ränteintäkter	34 991	14 225
Förutbetalad	57 584	55 709
	199 061	171 348
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	1 100 000	1 100 000
	1 100 000	1 100 000

Noter				2017-12-31	2016-12-31
Not 16	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 500	0	3 752 693	739 721	711 875
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				711 875	-711 875
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			620 000	-620 000	
Årets resultat					981 811
Belopp vid årets slut	759 500	0	4 372 693	831 597	981 811
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek		2,34%	2018-07-30	975 375	1 051 875
Stadshypotek		1,65%	2018-01-14	1 818 920	1 839 416
				2 794 295	2 891 291
Kortfristig del av långfristig skuld				96 996	96 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 697 299	2 794 295
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren			484 980		
2 794 295 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.					
Not 18	Övriga kortfristiga skulder				
Källskatt				674	450
				674	450
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupen el				32 000	31 000
Upplupen värme				98 000	93 000
Upplupet vatten				22 000	22 000
Upplupen renhållning				8 000	8 000
Upplupna arbetsgivaravgifter				1 231	1 134
Förutbetalda hyror och avgifter				321 510	318 055
Upplupna räntekostnader				10 307	10 678
Upplupet revisionsarvode				11 331	11 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 995	2 995
				507 374	498 193
Not 20	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Uttagna fastighetsinteckningar				9 640 100	9 640 100
Ställda fastighetsinteckningar				7 905 100	7 905 100

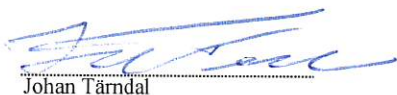
Falun den 21/3 2018


Annette Wieweg


Andreas Bringsaas



Gunnel Mattsson

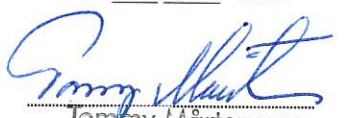

Inge Ericsson


Johan Tärndal


Ulrika Jansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 27/3 2018


Per-Erik Johansson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandstegen i Falun, org.nr. 783200-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstegen för 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 och kassaflöde 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. Revisoreernas 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. Den 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 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. Risker 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 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 Brandstegen 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 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.

Falun den 27, 3 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Erik Johansson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.