

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Eldaren med säte i Östersund (org.nr 793200-0057) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Eldaren 11, byggd år 1944 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>
13	lägenheter (bostadsrätt)	629
1	lokaler (bostadsrätt)	173
1	lokaler (hyresrätt)	25
13	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-21. På stämman deltog 5 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar. Samt så beslutade stämman enhälligt vid andra beslutet, om ändra till HSB Normalstadgar 2011 version 4.

Extrastämma hölls 2016-05-16. Ärendet på extrastämman var att genom Thord Modén informeras om nya stadgar samt fatta beslut om huruvida de skall antas eller ej. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna (2011 års stadgar, version 4).

Föreningen hade vid årets slut 14 röstberättigade medlemmar varav HSB var en av dessa.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Pär Eriksson	ordförande
Daniel Wiklund-Lévy	vice ordförande
Elin Lindé	sekreterare
Åsa Lundström	studieorganisatör
Lennart Vallton	ledamot
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Eriksson, Daniel Wiklund-Lévy samt Lennart Vallton.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Eriksson, Lennart Vallton, Elin Lindé samt Thord Modén, två i förening.

Revisor har varit Margareta Andersson, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

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. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, 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: 103 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-06-21.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av VS pump.
2014	Luftavfuktare samt OVK.
2013	Byte regleringsutrustning V-Vatten.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Installation av vattenlarm i lägenheterna samt översikt av brandvarnare.
2018	Omålning av cykelbud.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 4 %.

I budget för 2017 ingår 103 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2017 med 1 % på grund av höjda utgifter.

Årsavgiften är i genomsnitt 993 kr/m<sup>2</sup> 2017.

### Medlemsinformation

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	787	756	734	721	680
Rörelseresultat i tkr	79	221	146	288	240
Resultat efter finansiella poster i tkr	-50	78	-4	125	66
Soliditet %	19,4	19,8	18,3	17,9	16,0
Balansomslutning i tkr	6 052	6 192	6 295	6 424	6 420
Årsavgift/kvm* i kr	951	915	884	874	836
Driftskostnad/kvm i kr	613	452	440	431	452
Räntekostnad/kvm i kr	158	174	182	201	213
Bankskuld/kvm i kr	5 693	5 839	6 036	6 193	6 344

\*Årsavgiften består utav årsavgift samt 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 2015 till 2016.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 285	209 180	921 321	3 986	77 686
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				77 686	-77 686
Innevarande års avs/disp			73 926	-73 926	
Årets resultat					-50 247
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>15 285</b>	<b>209 180</b>	<b>995 247</b>	<b>7 746</b>	<b>-50 247</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	921 321
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	103 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-29 074</u>
Fondbehållning vid årets slut	<b>995 247</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 746
Årets resultat	<u>-50 247</u>
Summa	<b>-42 501</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning -42 501**

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

**HSBs brf Eldaren på Frösön**

<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	787 234	756 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 325	675
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>789 559</u>	<u>756 694</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-506 928	-373 273
Planerat underhåll	Not 5	-29 074	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-25 507	-21 725
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-14 824	-6 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-133 762	-133 762
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-710 095</u>	<u>-535 360</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>79 464</b>	<b>221 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	549	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-130 260	-143 807
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-129 711</u>	<u>-143 648</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 247</b>	<b>77 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 247</b>	<b>77 686</b>

**HSBs brf Eldaren på Frösön****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	<u>5 614 445</u>	<u>5 748 207</u>
	5 614 445	5 748 207

*Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

<u>5 614 445</u>	<u>5 748 207</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 522	4 163
-------	-------

Aktuell skattefordringar

1 628	13 365
-------	--------

Övriga fordringar

Not 12	379 303	398 073
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>51 981</u>	<u>28 199</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>437 434</u>	<u>443 800</u>
----------------	----------------

*Summa omsättningstillgångar*

<u>437 434</u>	<u>443 800</u>
----------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u><b>6 051 879</b></u>	<u><b>6 192 007</b></u>
-------------------------	-------------------------

**HSBs brf Eldaren på Frösön****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder**

		2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	Not 14	15 285	15 285
Upplåtelseavgifter		209 180	209 180
Fond för yttre underhåll		995 247	921 321
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 219 712</u>	<u>1 145 786</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 746	3 986
Årets resultat		-50 247	77 686
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-42 501</u>	<u>81 672</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 177 211</u>	<u>1 227 458</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15,18	4 544 179	4 701 428
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 544 179</u>	<u>4 701 428</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	158 511	121 239
Leverantörsskulder		62 256	27 239
Övriga skulder	Not 16	17 856	21 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	91 867	92 828
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>330 490</u>	<u>263 121</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>6 051 879</b></u>	<u><b>6 192 007</b></u>





## HSBs brf Eldaren på Frösön

### 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
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 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 Eldaren på Frösön**

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 144 859 kr ( 3 144 859 kr

### **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 Eldaren på Frösön

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	697 956	671 124
Hyror	20 102	20 098
Debiterade förbrukningsavgifter	66 072	63 684
Överlåtelseavgifter	2 216	1 113
Pantavgifter	888	0
<b>Brutto</b>	<b>787 234</b>	<b>756 019</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>787 234</b>	<b>756 019</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	1 200	0
Återbäring HSB	1 125	675
	<b>2 325</b>	<b>675</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 371	65 200
Reparationer	102 652	22 196
El	34 132	29 775
Uppvärmning	137 235	120 103
Vatten	31 690	25 655
Sophämtning	19 067	19 345
Övriga avgifter	20 205	19 837
Förvaltningsarvoden	47 116	45 879
Fastighetskatt	27 049	23 156
Övriga driftskostnader	7 411	2 127
	<b>506 928</b>	<b>373 273</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Byte av vs pump	29 074	0
	<b>29 074</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Tele och post	3 136	3 733
Revisions- och förvaltningskostnader	8 947	7 762
Medlemsverksamhet	1 125	1 430
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	12 299	8 800
	<b>25 507</b>	<b>21 725</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	11 000	5 000
Revisorsarvode	500	500
Arbetsgivaravgifter	3 324	1 100
	<b>14 824</b>	<b>6 600</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	133 762	133 762
	<b>133 762</b>	<b>133 762</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	443	118
Ränteintäkter Skattekonto	106	41
	<b>549</b>	<b>159</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	130 260	143 807
	<b>130 260</b>	<b>143 807</b>



## HSBs brf Eldaren på Frösön

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	6 676 626	6 676 626			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 676 626</u>	<u>6 676 626</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-928 419	-794 657			
Årets avskrivningar	-133 762	-133 762			
Utgående avskrivningar	<u>-1 062 181</u>	<u>-928 419</u>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 614 445</b>	<b>5 748 207</b>			
varav byggnader	5 609 445	5 743 207			
varav mark	5 000	5 000			
	<u>5 614 445</u>	<u>5 748 207</u>			
Taxeringsvärde för fastigheten Eldaren i Frösön. Värdeår är 1990.					
Byggnad - bostäder	4 033 000	3 766 000			
Byggnad - lokaler	945 000	748 000			
	<u>4 978 000</u>	<u>4 514 000</u>			
Mark - bostäder	1 170 000	936 000			
Mark - lokaler	199 000	157 000			
	<u>1 369 000</u>	<u>1 093 000</u>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>6 347 000</b>	<b>5 607 000</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	343	213			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	378 960	397 859			
	<u>379 303</u>	<u>398 072</u>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
HSB avtalsfakturering Q1 2017	41 923	18 334			
Försäkring 2017	6 526	6 395			
Comhem Q1 2017	3 532	3 470			
	<u>51 981</u>	<u>28 199</u>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 285	209 180	921 321	3 986	77 686
Vinstdisp enl. stämmobeslut				77 686	-77 686
Innevarande års avs/disps.			73 926	-73 926	
Årets resultat					-50 247
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>15 285</b>	<b>209 180</b>	<b>995 247</b>	<b>7 746</b>	<b>-50 247</b>

**HSBs brf Eldaren på Frösön****Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23144057271	2,08%	2018-09-21	740 154	117 659
Stadshypotek	85102	1,67%	2021-12-01	3 962 536	40 852
				<b>4 702 690</b>	<b>158 511</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 544 179

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 910 135

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Fond för Inre Underhåll

14 888

21 815

Övriga kortfristiga skulder

2 968

0

**17 856****21 815****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

9 060

9 643

Övriga upplupna kostnader

*Borevision 2016*

7 500

7 300

*Fjärvärme Jämtkraft 201612*

14 995

12 907

*El Jämtkraft 201512*

0

7 852

*Återvinning 201512*

0

439

*Arvode samt sociala 2015*

0

6 100

Förutbetalda hyror och avgifter

60 312

48 587

**91 867****92 828****Not 18 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

621 000

621 000

Föreningen har kommunal borgen för de lån som upptagits i samband med ombyggnationen som gjordes år 1990.

Östersund den 19/5-17

Daniel Wiklund Lévy

Elin Lindé

Pär Eriksson

Åsa Lundström

Thord Modén

Lennart Vallton

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2017

Margareta Andersson  
Av stämman vald revisor**Anna Maria Christiansson**BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren på Frösön org.nr. 793200-0057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren på Frösön för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eldaren på Frösön för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Frösön den 29 15 2017

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor  
Margaretha Andersson