



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSLYCKAN I SKARA

Organisationsnummer 716449-4564



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Org nr 716449-4564

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 27:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar. En uppdatering till version 5 av stadgarna kommer att behandlas på årsstämmorna 2017 och 2018.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2009. Nästa sker senast år 2019.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Alsikeklövern 2, Harklövern 1 och Gullklövern 2-3 är belägna på adresserna Ängsstigen 1-9 i Skara. Husen färdigställdes år 1992 och den totala bostadsytan uppgår till 5 100 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 r o k	4 st
2 r o k	10 st
3 r o k	24 st
4 r o k	20 st
Totalt	58 st

I föreningen finns även 33 st carports och 40 st bilplatser.

Väsentliga händelser under året

Underhåll/reinvesteringar

Under året har etapp 1 slutförts på projektet att byta fönster i föreningen. Arbetet kommer sedan att slutföras under 2018.

Utöver fönsterarbeten och sedvanliga reparationer så har det renoverats på lekplatser och trädgårdar. En entrédörr har fått bytas ut samt byte även på ett expansionskärl.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och den närmaste 5-årsperioden finns det exempelvis med utbyten av lägenhetsaggregat.

Ekonomi

Avgifterna har inte höjts sedan 2009 och den genomsnittliga årsavgiften är fortfarande 756 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 831 260 kr. Samtliga lån löper från och med april månad med 90-dagarsränta, med historiskt riktigt låga räntor.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ förvaltning
- Skaraterminalen, teknisk förvaltning
- Borås Elhandel, fastighetsel
- Com Hem, data, tv och telefoni
- Anticimex, fuktskadekontroller

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 maj 2017.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Olsson	ordförande
Per Hermansson	vice ordförande
Malin Johansson	sekreterare
Helena Nielsen	ledamot
Sara Karlsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Anders Olsson och Per Hermansson. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Olsson, Per Hermansson, Malin Johansson och Mikael Nyström, två i förening.

Vicevärd

Anders Olsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Platsen som boenderevisor innehas av Benny Handfast.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Per Hermansson med Anders Olsson som ersättare.

Valberedning

Carina Sahlström sitter i föreningens valberedning.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Per Hermansson varit och brandskyddsansvarig Anders Olsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Malin Johansson har varit ansvarig för studier och fritidsverksamhet.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 934	3 949	3 943	3 905	3 939
Resultat efter finansiella poster tkr	256	1 662	826	632	466
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	1,0 %	1,7 %
Bankskuld tkr	25 831	26 466	29 283	29 883	30 468
Räntekostnader kr/m2	94	125	148	185	218
Drifts-/personalkostnader kr/m2	364	415	371	373	362
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	756	756	756	756	756
Fond för yttre underhåll tkr	4 570	3 445	2 618	1 739	1 323
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	121	121	94	98	137

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 612 465	0	3 444 949	267 971	1 661 805
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 000 000	661 805	-1 661 805
Reservering till yttre fond			616 000	-616 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-491 156	491 156	
Årets resultat					256 147
Belopp vid årets slut	2 612 465	0	4 569 793	804 932	256 147



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	929 776
Årets resultat före fondförändringar	256 147
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>491 156</u>
	1 061 079

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	1 061 079
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 569 793

Tillägg till resultaträkningen

Årets resultat	256 147
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 616 000
Disposition ur underhållsfond	<u>491 156</u>
	- 124 844
Resultat efter fondförändring	131 303



HSB Brf Ängslyckan i Skara

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 934 262	3 949 003
Ovriga rörelseintäkter		0	1 065 000
Summa intäkter		3 934 262	5 014 003
Driftskostnader	Not 2	-1 696 305	-1 934 803
Underhållskostnader	Not 3	-129 659	-188 029
Personalkostnader	Not 4	-162 340	-179 503
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-855 652	-416 206
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-361 497	0
Summa rörelsekostnader		-3 205 454	-2 718 541
Rörelseresultat		728 808	2 295 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 836	4 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-480 498	-638 280
Summa finansiella poster		-472 662	-633 657
Årets resultat		256 147	1 661 805



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	32 874 066	32 184 229
Inventarier	Not 9	66 160	0
		<u>32 940 226</u>	<u>32 184 229</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
--	--------	-----	-----

Summa anläggningstillgångar		<u>32 940 726</u>	<u>32 184 729</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	6 538	1 875
Övriga fordringar	Not 12	10 334	2 997 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 945	73 492
		<u>125 817</u>	<u>3 073 084</u>

Kassa och bank		1 703 957	0
----------------	--	-----------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>1 829 774</u>	<u>3 073 084</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>34 770 500</u>	<u>35 257 813</u>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**HSB Brf Ängslyckan i Skara****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 612 465

2 612 465

Fond för yttre underhåll

4 569 793

3 444 949

7 182 2586 057 414*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

804 932

267 971

Årets resultat

256 147

1 661 805

1 061 0791 929 776

Summa eget kapital

8 243 337**7 987 190****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 352 256

25 831 288

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

479 004

634 620

Leverantörsskulder

183 357

269 977

Skatteskulder

5 155

5 618

Övriga skulder

Not 16

95 085

20 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

412 306

508 894

1 174 9071 439 335

Summa skulder

26 527 163**27 270 623****Summa Eget kapital och skulder****34 770 500****35 257 813**



HSB Brf Ängslyckan i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

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 komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen 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. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 73 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 830 724	3 824 880
	Hyor	99 300	142 193
	Bortfall hyror	-9 675	-8 925
	Övriga intäkter	13 913	2 524
	Bruttoomsättning	3 934 262	3 960 672
	Avsatt till inre fond	0	-11 669
		3 934 262	3 949 003
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	249 691	457 322
	Tv/datakostnader	124 647	56 112
	Reparationer	115 568	72 961
	El	81 757	76 364
	Uppvärmning	435 905	414 002
	Vatten	176 964	166 049
	Sophämtning	135 686	111 386
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 270	73 544
	Medlemsavgifter	25 343	24 911
	Försäkringar	56 414	54 399
	Förvaltningsarvoden	102 641	103 589
	Övriga driftskostnader	64 158	249 591
	Externa tjänster	51 261	74 573
		1 696 305	1 934 803
Not 3	Underhållskostnader		
	Renovering lekplats	42 774	0
	VVS-arbeten	39 212	57 964
	Trädgårdsarbeten	20 230	0
	Entréörr	27 443	0
	Yttre målning	0	28 159
	Byte vindskivor	0	101 906
		129 659	188 029
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	34 050	23 592
	Vicevärdsarvode	42 000	42 000
	Revisorsarvode	3 000	2 215
	Löner och andra ersättningar	51 270	75 919
	Sociala kostnader	32 020	35 777
		162 340	179 503
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	839 112	416 206
	Inventarier	16 540	0
		855 652	416 206
Not 6	Ränteutäkter och liknande resultatposter		
	Ränteutäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	764	2 108
	Ränteutäkter skattekonto	11	15
	Övriga ränteutäkter	7 061	2 500
		7 836	4 623
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	480 498	638 280



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	55 948 840	55 948 840			
Anskaffningsvärde mark	1 385 000	1 385 000			
Årets investeringar	721 607	0			
Årets utrangeringar	-1 168 839	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 055 447	57 333 840			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 059 195	-3 642 989			
Årets avskrivningar	-839 112	-416 206			
Årets utrangeringar	807 342	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 090 965	-4 059 195			
Akkumulerade nedskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-21 090 416	-21 090 416			
Bokfört värde	32 874 066	32 184 229			
Taxeringsvärde för Alsikeklövern 2 m.fl.					
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000			
Mark - bostäder	5 000 000	5 000 000			
Taxeringsvärde totalt	30 000 000	30 000 000			
Not 9 Inventarier					
Årets investeringar	82 700	0			
Årets avskrivningar	-16 540	0			
Bokfört värde	66 160	0			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	6 538	0			
Övriga kundfordringar	0	1 875			
	6 538	1 875			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	0	2 961 755			
Skattekonto	10 334	2 703			
Övrigt	0	33 259			
	10 334	2 997 717			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 612 465	0	3 444 949	267 971	1 661 805
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 000 000	661 805	-1 661 805
Reservering till yttre fond			616 000	-616 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-491 156	491 156	
Årets resultat					256 147
Belopp vid årets slut	2 612 465	0	4 569 793	804 932	256 147



HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11094368	3,43%	2018-04-09	8 120 565	63 501
SBAB	11094376	1,09%	rörlig ränta	3 244 565	63 501
SBAB	11094384	1,18%	rörlig ränta	8 120 565	63 501
SBAB	11094406	1,16%	rörlig ränta	6 120 565	63 501
HSB NVG	10002	0,00%		225 000	225 000
				25 831 260	479 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 352 256

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 436 240

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

54 978 000

54 978 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

479 004

634 620

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 018	6 703
Arbetsgivaravgifter	5 944	4 872
Avräkningskonto HSB NVG	81 123	0
Inre fond	0	8 651
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	95 086	20 226

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

298 892

364 445

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

113 414

144 449

412 306

508 894

Skara 19/3 2018

Anders Olsson

Helena Nilsson

Malin Johansson

Per Hermansson

Sara Karlsson

Vår revisionsberättelse har 26/3 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Benny Handfast
Av föreningen vald revisorMarkus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan, org.nr. 716449-4564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan 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 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 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. 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 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 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 Brf Ångslyckan 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 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:

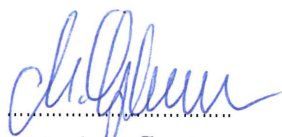
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Skara den 26 / 3 2018


Markus Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Benny Handfast

Av föreningen vald revisor