



HSB Bostadsrättsförening Tor i Avesta



Org.nr. 782000-1787

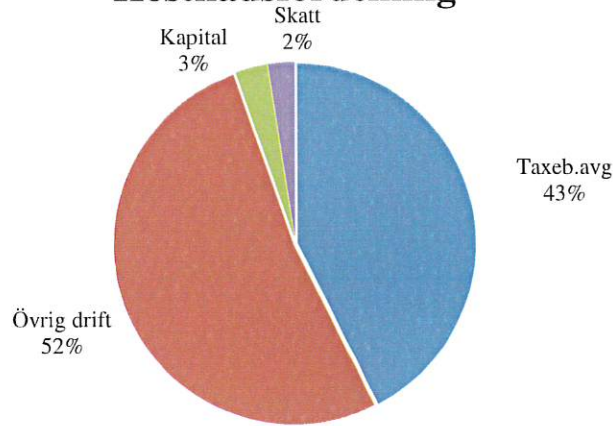
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

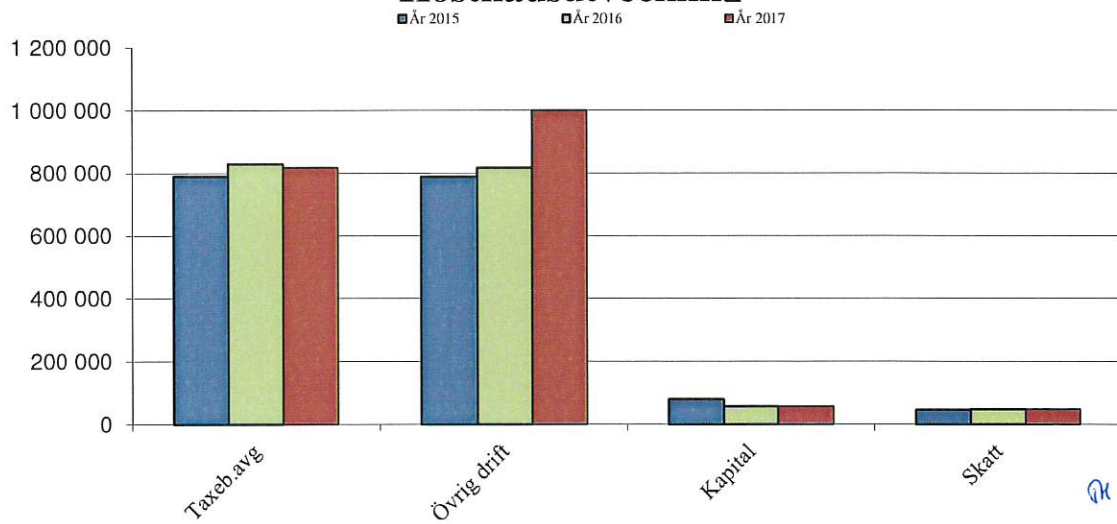
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1954-01-23 med byggnadsår 1957 och äger fastigheten Asken 3 i Avesta kommun med adresserna Torsgatan 18 och Åsgatan 6 A-C. Föreningen innehåller 61st lägenheter med bostadsrätt och 5 st lokaler med hyresrätt samt 6 st garage och 20 st biluppställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	478
2 rum och kök	18	981
3 rum och kök	29	2 261
Bostäder	61	3 720

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av delvis Gröntjärna Entreprenad (yttre) och delvis HSB Dalarna (inre).

Städningen har ombesörjts av Ingers Städ och Hårservice.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Underhållsplan har upprättats/reviderats 2017.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om höjning med 2% from 1 januari 2018. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 621 kr/m². I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 (65) st. 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 HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 10 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2017. I stämman deltog 27 (22) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Peter Lönnemyr	ordförande	2019
Nils-Åke Andersson	vice ordförande	2019
Merja Martinsson	sekreterare	2018
Stig Mylfalk	ledamot	2018
Erika Samuelsson	ledamot	2019

Solveig Spångberg utsedd av HSB Dalarna

Suppleanter har varit:

Thomas Landberg	2018
Ann Åkerberg Görling	2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Merja Martinsson och Stig Mylfalk samt suppleanterna Thomas Landberg och Ann Åkerberg Görling.

Styrelsen har under året hållit 7(6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Lönnemyr, Erika Samuelsson och Nils-Åke Andersson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Henriksson Avesta Revisionsbyrå vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Jonna Assarsson och Ulla Lindh.

Vicevärd

Vicevärd har varit Jonna Assarsson och Ulla Lindh.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Peter Lönnemyr med Nils-Åke Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Byte till ledbelysning utomhus vid affärslokaler samt garage/portar.
Statuskontroll.

Planerat underhåll

Inget planerat

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

- 2000 Badrumsrenovering med stambyte.
- 2001 Renovering hiss
- 2005 Byte fönster och fönsterdörrar vid balkonger.
- 2010 Blästring och målning av tak i A- och B-hus
- 2011 Nya takfönster, låghus.
Nya grundvattenpumpar med automatik
- 2013 Nya portar, lägenhetsdörrar o postboxar.
Målning av trapphus i A och B hus.
Nya tvättmaskiner, torktumlare och fläktar i torkrum..
- 2014 Renovering av affärslokal.
- 2015 14 nya p-platser med elstolpar, Byte av elstolpar till 4 befintliga p-platser. Nytt innertak och åtgärdad ventilation, Pizzeria Torino.
- 2016 Fönsterbyte

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	2447	2522	2470	2437	2455
Resultat efter finansiella poster, tkr	411	704	314	220	-146
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	603	603	603	603	603
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	355	278	207	214	212
Lån per kvm	558	565	572	579	585
Soliditet i %	61	59	54	52	49
Likviditet i %	322	255	553	507	248
Genomsnittlig skuldränta i %	2,44	2,42	3,35	3,76	3,76

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 370	0	1 151 775	2 233 285	703 531
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				703 531	-703 531
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			321 000	-321 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					410 972
Belopp vid årets slut	170 370	0	1 472 775	2 615 816	410 972


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 936 816
Årets resultat	410 972
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-321 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	3 026 788

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 026 788
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 446 708	2 521 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 548	6 891
Summa rörelseintäkter		<u>2 456 256</u>	<u>2 528 668</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 655 411	-1 547 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 634	-44 641
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 023	-104 777
Avskrivningar	Not 7	-122 783	-76 243
Summa rörelsekostnader		<u>-1 990 852</u>	<u>-1 772 679</u>
Rörelseresultat		465 404	755 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 190	4 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-56 622	-56 638
Summa finansiella poster		<u>-54 432</u>	<u>-52 458</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		410 972	703 531
Årets resultat		410 972	703 531
Överskottester avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		410 972	703 531
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-321 000	-293 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		0	0
Årets överskott		89 972	410 531

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>5 371 253</u>	<u>5 494 036</u>
		5 371 253	5 494 036
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	<u>501</u>	<u>501</u>
		501	501
Summa anläggningstillgångar		5 371 754	5 494 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 556 326	1 046 203
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 989
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	89 808	68 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>53 399</u>	<u>60 182</u>
		1 699 532	1 180 259
Kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		2 300 532	1 781 259
Summa tillgångar		7 672 286	7 275 796 PH

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		170 370	170 370
Yttre underhållsfond		1 472 775	1 151 775
		<u>1 643 145</u>	<u>1 322 145</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 615 816	2 233 285
Årets resultat		410 972	703 531
		<u>3 026 788</u>	<u>2 936 816</u>
Summa eget kapital		4 669 933	4 258 961
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 289 000	2 317 000
		<u>2 289 000</u>	<u>2 317 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		28 000	28 000
Leverantörsskulder		120 437	128 089
Fond för inre underhåll		215 298	207 457
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	30 981	12 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	318 637	323 313
		<u>713 353</u>	<u>699 835</u>
Summa skulder		3 002 353	3 016 835
Summa eget kapital och skulder		7 672 286	7 275 796

GH

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	465 404	755 989
Avskrivningar	122 783	76 243
Erhållen ränta	2 190	4 180
Erlagd ränta	-56 622	-56 638
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	533 755	779 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 151	-44 025
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 518	70 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	538 123	806 453
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 517 618
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 517 618
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-28 000	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-28 000	-28 000
Årets kassaflöde	510 123	-1 739 165
Likvida medel vid årets början	1 647 203	3 386 369
Likvida medel vid årets slut	2 157 326	1 647 203

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,2% Aktivering nov 2016

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.

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.

GR

Noter	2017	2016
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 243 736	2 243 733
Hyror (inkl bortfall)	202 604	283 620
Övriga intäkter	44 161	38 417
	<u>2 490 501</u>	<u>2 565 770</u>
Avgiftsbortfall	-18 796	-18 996
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 997
	<u>2 446 708</u>	<u>2 521 777</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	9 548	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	6 891
	<u>9 548</u>	<u>6 891</u>
Not 4 Drift		
Fastighetskötsel, besiktningar mm	314 744	364 622
Löpande underhåll	214 096	63 409
Taxebundna kostnader:		
El	221 524	206 803
Uppvärmning	465 476	486 309
Vatten	83 144	93 504
Sophämtning	47 409	42 558
Fastighetsavgift/skatt	47 983	47 983
Förvaltningskostnader	155 980	141 854
Övriga driftskostnader	105 055	99 976
	<u>1 655 411</u>	<u>1 547 018</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 505	1 490
Kontorsmaterial, tele, porto	21 464	10 534
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	103	3 318
Extern revision	8 362	8 141
Övriga externa kostnader	19 200	21 157
	<u>51 634</u>	<u>44 641</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 200	28 000
Mötesarvode	39 000	18 300
Övriga ersättningar	1 500	0
Utbildning förtroendevalda	16 649	4 995
Arvode internrevisor	2 000	2 000
	<u>93 349</u>	<u>53 295</u>
Övriga anställda		
Vicevärdsarvode	31 600	28 800
Löner och ersättningar	1 300	241
	<u>32 900</u>	<u>29 041</u>
Sociala kostnader	34 775	22 442
Summa personalkostnader	161 023	104 777
Föreningen har inga anställda		

Noter		2017	2016
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	122 783	76 243
		<u>122 783</u>	<u>76 243</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	2 189	3 863
	Ränteintäkter skattekonto	1	317
		<u>2 190</u>	<u>4 180</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	56 622	56 638
		<u>56 622</u>	<u>56 638</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 489 922	7 951 390			
Årets investeringar	0	2 538 532			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 489 922	10 489 922			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 202 156	-5 125 913			
Årets avskrivningar	-122 783	-76 243			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 324 939	-5 202 156			
Ingående anskaffningsvärde mark	206 270	206 270			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	206 270	206 270			
Bokfört värde	5 371 253	5 494 036			
Taxeringsvärde					
Byggnad	11 097 000	11 097 000			
Mark	2 718 000	2 718 000			
Taxeringsvärde totalt	13 815 000	13 815 000			
Not 11 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
Bostadsrätt	1	1			
	501	501			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	47 388	2 463			
Skattefordringar	39 390	39 390			
Mervärdesskatt	3 030	27 032			
	89 808	68 885			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	37 182	34 673			
Förutbetald bevakning	0	0			
Förutbetald kabel-TV	15 396	15 153			
Upplupna ränteintäkter	821	325			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 031			
	53 399	60 182			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Kortfristig placering i HSB Dalarna	600 000	600 000			
	600 000	600 000			
Not 15 Kassa och Bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 370	0	1 151 775	2 233 285	703 531
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				703 531	-703 531
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			321 000	-321 000	
Årets resultat					410 972
Belopp vid årets slut	170 370	0	1 472 775	2 615 816	410 972

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
Swedbank hypotek 2658647231	2,92%	2019-12-18
Swedbank hypotek 2658647249	1,90%	2019-12-20
	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	1 158 500	1 172 500
	1 158 500	1 172 500
	2 317 000	2 345 000
Kortfristig del av långfristig skuld	28 000	28 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 289 000	2 317 000
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren	140 000	
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	30 981	12 977
	<u>30 981</u>	<u>12 977</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	25 500	21 500
Upplupen värme	49 600	49 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	28 538	13 086
Förutbetalda hyror och avgifter	193 050	214 202
Upplupet revisionsarvode	10 214	10 214
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 735	14 711
	<u>318 637</u>	<u>323 313</u>
Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna fastighetsinteckningar	5 607 000	5 607 000
Ställda fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Not 21 Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Avesta den 4/4 2018


Peter Lönnemyr


Merja Martinsson



Nils-Ake Andersson


Stig Mylfalk


Erika Samuelsson


Solveig Spångberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10/4 2018


Eva Henriksson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Avesta, org.nr. 782000-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor 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. 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. Den uppger, 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 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 Tor 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Avesta den 10/4 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Henriksson

Av föreningen vald revisor