

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sandvalla med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-5118) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sanna 1:173 och Sanna 1:174, byggd år 1986 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektiv bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
82	lägenheter (bostadsrätt)	7 355
82	garage	
62	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. På stämman deltog 31 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 2017-05-02. Ärendet på extrastämman var antagande av Normalstadgar 2011 version 5 med styrelsens förslag av anpassningar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna med anpassningar.

Föreningen hade vid årets slut 83 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael	Lindblom	ordförande
IngaMärta	Nordin	vice ordförande
Per-Åke	Binett	sekreterare
Anne-Charlotte	Beiersdorf	ledamot
Katarina	Lindbergh	ledamot
Lars	Nylén	ledamot
Per-Åke	Östlund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Helena	Hansson	styrelsesuppleant
Barbro	Johansson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Lindblom, IngaMärta Nordin och Per-Åke Binett samt suppleanter Helena Hansson och Barbro Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Lindblom, IngaMärta Nordin, Per-Åke Binett och Katarina Lindbergh, två i förening.

Revisor har varit Sten Walqvist vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Malin Forsberg.

Barbro Johansson har varit kontaktperson för bokning och uthyrning av gästrummet samt lokalen i kvartersgården.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under året som gått har styrelsen anordnat följande aktiviteter för boende:

- Höstmöte den 24:e oktober med bland annat information från Home Solutions om utfört byte av förbrukningsmätare vatten och värme, samt kommande övergång till direktdebitering av förbrukningen.
- Luciakaffe den 10:e december där en grupp boende framförde julsånger. Några ungdomar bidrog med Luciatåg och sång. Lotteri till alla som närvarade.

Studieverksamhet

Studie och miljöansvarig har varit styrelsen gemensamt.

Styrelsens övriga kommentarer:

- Av HSB anordnad juridik kurs deltog IngaMärta Nordin.
- Av HSB anordnad HSB konferens (2 dagar) deltog Mikael Lindblom och Per-Åke Binett.
- Av HSB anordnad tematräff för underhållsplan on-line deltog Mikael Lindblom och Per-Åke Binett.
- Informations träff anordnat av Hälsinglands Fastighetsbyrå, Handelsbanken och Björn Lundén deltog Per-Åke Binett.
- Av HSB anordnad Budgetkonferens deltog Mikael Lindblom, Per-Åke Binett, Katarina Lindberg, Lars Nylén och Per-Åke Östlund.

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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 600 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-09-18.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Takarbeten, byte av soprumsdörrar, nytt luftmixdon i tvättstugan och borttag av kantsten och asfaltering.
2014	Målning av garage och södra gavlar på hus. Byte av lekparutsrustning. Byte av plank mellan huskroppar.
2015	Målning av halva fastighetsbeståndet. Radonbrunnar installerades till samtliga 12 bostadslängor, för att komma till rätta med förhöjda radonvärden. Ny långtidsmätning 2015-12-10 – 2016-03-15 påvisade inte längre några förhöjda värden.
2016	Målning av fastighetsbeståndet slutfördes. Spolning av avloppsledningar. Flytt av 1 radonbrunn på grund av för hög markfuktighet samt höjning av samtliga 12 utloppsrör från radonbrunnar.
2017	Byggt skärmtak till restavfallsbehållarna. Bytt samtliga 37 utearmaturer till LED. Bytt samtliga (82*3) mängdmätare förbrukning av värme, kall- och varmvatten. Besiktat plåttak på garagen. Bytt fundament till 4 utearmaturer varav en flyttades.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte av torkskåp i tvättstuga till luftvärmepumpsdrivet. Byte av 1 tvättmaskin i ena tvättstugan. Renovering av ytskikt i ena tvättstugan och i 2 toaletter. Renovering av omklädningsrum till bastun samt bastun.
2019	Byte av 2 värmväxlare samt 2 cirkulationspumpar för fjärrvärme.
2020	Byte av förstärkare kabel-TV.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 880 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 748 kr/m² 2018.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Avsättning för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 82 medlemslägenheter har under året 7 överlåtit. Inga avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och vid räkenskapsårets slut var 112.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	6 447	6 414	6 406	6 347	6 244
Rörelseresultat i tkr	1 452	1 024	248	1 512	2 050
Resultat efter finansiella poster i tkr	435	-284	-1 153	-126	469
Balansomslutning i tkr	48 095	48 918	50 547	53 096	54 071
Soliditet %	16,1	14,9	15,0	16,5	16,4
Årsavgift/kvm* i kr	737	737	737	737	730
Driftskostnad/kvm i kr	402	373	392	395	395
Räntekostnad/kvm i kr	138	178	190	222	231
Bankskuld/kvm i kr	5 326	5 496	5 665	5 835	5 977

*Årsavgiften består utav 5 423 196 kronor genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**Förändringar i eget kapital**

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 085 989	1 281 880	2 224 802	-283 909
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-283 909	283 909
Innevarande års avs/disps.		-270 335	270 335	
Årets resultat				435 093
Belopp vid årets slut	4 085 989	1 011 545	2 211 228	435 093

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 281 880
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	600 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-870 335
Fondbehållning vid årets slut	1 011 545

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 211 228
Årets resultat	435 093
Summa	2 646 321

Balanseras i ny räkning **2 646 321**

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



**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 447 352	6 414 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>1 159</u>	<u>2 374</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		6 448 511	6 416 432
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 962 772	-2 745 226
Planerat underhåll	Not 5	-870 335	-1 487 354
Övriga externa kostnader	Not 6	-62 977	-93 555
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 530	-102 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-966 376</u>	<u>-964 134</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-4 996 989	-5 392 713
Rörelseresultat		1 451 522	1 023 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	756	730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	<u>-1 017 185</u>	<u>-1 308 358</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 016 429	-1 307 628
Resultat efter finansiella poster		435 093	-283 909
Årets resultat		435 093	-283 909

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 46 103 131 47 067 946

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 3 122 4 683

Summa materiella anläggningstillgångar

46 106 253 47 072 629

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 530 400 530 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

530 400 530 400

Summa anläggningstillgångar

46 636 653 47 603 029

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 102 1 108

Övriga fordringar

Not 14 1 096 481 922 817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 142 184 176 708

Summa kortfristiga fordringar

1 244 767 1 100 633

Kassa och bank

213 343 214 593

Summa omsättningstillgångar

1 458 110 1 315 227

Summa tillgångar**48 094 764****48 918 256**

r

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

4 085 989

4 085 989

Fond för yttre underhåll

1 011 545

1 281 880

Summa bundet eget kapital

5 097 534

5 367 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 211 228

2 224 802

Årets resultat

435 093

-283 909

Summa fritt eget kapital

2 646 321

1 940 893

Summa eget kapital

7 743 855

7 308 762

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17,20

37 925 117

39 173 117

Summa långfristiga skulder

37 925 117

39 173 117

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

1 248 000

1 248 000

Leverantörsskulder

225 173

145 438

Aktuella skatteskulder

5 724

15 720

Övriga skulder

Not 18

42 486

48 364

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

904 409

978 855

Summa kortfristiga skulder

2 425 792

2 436 377

Summa eget kapital och skulder**48 094 764****48 918 256**



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 24 556 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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 Sandvalla I Hudiksvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift med 7 687 kronor per småhus eller högst 0,75% av 2016 års taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark. 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 46 820 300 kr (46 820 300 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 Sandvalla I Hudiksvall

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 423 196	5 421 884
Hyror	78 340	82 400
Debiterade förbrukningsavgifter	921 873	874 688
Överlåtelseavgifter	11 200	18 836
Pantavgifter	7 143	10 650
Övrigt	5 600	5 600
Brutto	6 447 352	6 414 058
Summa nettoomsättning	6 447 352	6 414 058
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna hyror och avgifter	1 159	2 374
	1 159	2 374
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	486 973	457 260
Reparationer	318 681	243 696
El	168 817	157 969
Uppvärmning	932 768	794 524
Vatten	225 300	223 696
Sophämtning	162 206	185 010
Övriga avgifter	165 944	163 964
Förvaltningsarvoden	206 953	185 349
Fastighetskatt	271 110	271 110
Övriga driftskostnader	24 020	62 648
	2 962 772	2 745 226
Not 5 Planerat underhåll		
Avloppsteknik	0	107 500
Målning	0	1 322 461
Energi	655 375	14 750
Tvättmaskin	46 210	42 643
Belysning	168 750	0
	870 335	1 487 354
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	0	6 895
Revisions- och förvaltningskostnader	26 703	16 952
Externa tjänster	3 550	29 546
Medlemsverksamhet	0	545
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	32 724	39 617
	62 977	93 555

w

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	47 940	38 920
Revisorsarvode	2 305	2 300
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	7 304	0
Löner och ersättningar	51 860	38 784
Arbetsgivaravgifter	25 011	18 493
Pensionskostnader och förpliktelser	110	-834
Övriga personalkostnader	0	4 781
	134 530	102 444
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	954 573	954 573
Avskrivning markanläggningar	10 242	8 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	1 561	1 561
	966 376	964 134
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	756	730
	756	730
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 017 185	1 308 358
	1 017 185	1 308 358



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 455 137	60 455 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>60 455 137</u>	<u>60 455 137</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 387 191	-12 424 618
Årets avskrivningar	-964 815	-962 573
Utgående avskrivningar	<u>-14 352 006</u>	<u>-13 387 191</u>
Bokfört värde	46 103 131	47 067 946
varav byggnader	42 588 302	43 542 875
varav markanläggningar	10 242	20 483
varav mark	3 504 588	3 504 588
	<u>46 103 131</u>	<u>47 067 946</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Sanna 1:173 och Sanna 1:174 i Hudiksvall. Värdeår är 1987.		
Byggnad - bostäder	23 668 000	23 668 000
	<u>23 668 000</u>	<u>23 668 000</u>
Mark - bostäder	12 480 000	12 480 000
	<u>12 480 000</u>	<u>12 480 000</u>
Taxvärde totalt	36 148 000	36 148 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	22 732	22 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 732</u>	<u>22 732</u>
Ingående avskrivningar	-18 049	-16 488
Årets avskrivningar	-1 561	-1 561
Utgående avskrivningar	<u>-19 610</u>	<u>-18 049</u>
Bokfört värde	3 122	4 683
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
AIO 100 AR Överkurs 2018-05-15	224 400	224 400
PFO 965 PE 2019-05-27	306 000	306 000
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	530 400	530 400
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	18 386	18
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 078 095	906 779
Övriga fordringar	0	16 020
	<u>1 096 481</u>	<u>922 817</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB	15 365	56 570
Telia	14 563	14 550
Protector	107 755	103 230
Handelsbankens årsavgift	1 250	1 250
Radiotjänst	1 170	1 108
Securitas	2 081	0
	<u>142 184</u>	<u>176 708</u>



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Noter	2017-12-31			2016-12-31
Not 16 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 085 989	1 281 880	2 224 802	-283 909
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-283 909	283 909
Innevarande års avs/disps.		-270 335	270 335	
Årets resultat				435 093
Belopp vid årets slut	4 085 989	1 011 545	2 211 228	435 093

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	609765	3,74%	2018-01-29	13 831 656	400 000
Stadshypotek	707997	2,06%	2018-12-01	10 734 361	448 000
Stadshypotek	824896	1,79%	2021-10-30	14 607 100	400 000
				39 173 117	1 248 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 925 117

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 933 117

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	233	233
Arbetsgivaravgifter	532	532
Fond för inre underhåll	41 721	47 599
	42 486	48 364

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	104 388	107 576
Övriga upplupna kostnader (skuld boende efter prel avläsn Fv)	109 000	171 922
<i>KJ Sotning</i>	0	1 150
<i>Alektum</i>	97	0
<i>Luleå energi</i>	10 776	10 449
<i>BoRevision</i>	9 000	8 538
<i>Hudiksvalls kommun</i>	0	18 756
<i>Upplupna arvoden</i>	34 478	31 488
<i>HSB</i>	31 408	5 556
<i>Ellevio</i>	9 449	8 646
<i>Värmevärden</i>	112 139	99 832
<i>Suez</i>	1 160	1 103
<i>Stena recycling</i>	0	1 000
Förutbetalda hyror och avgifter	482 514	512 839
	904 409	978 855

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	38 267 000	38 267 000
Kommunalborgen finns för lån med utg skuld	10 734 361	11 182 361

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 21 Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	587 333	587 333

Hudiksvall den

.....
Anne-Charlotte Beiersdorf.....
Ingamärta Nordin.....
Katarina Lindberg.....
Lars Nylén.....
Mikael Lindblom.....
Per Åke Östlund.....
Per-Åke Binett

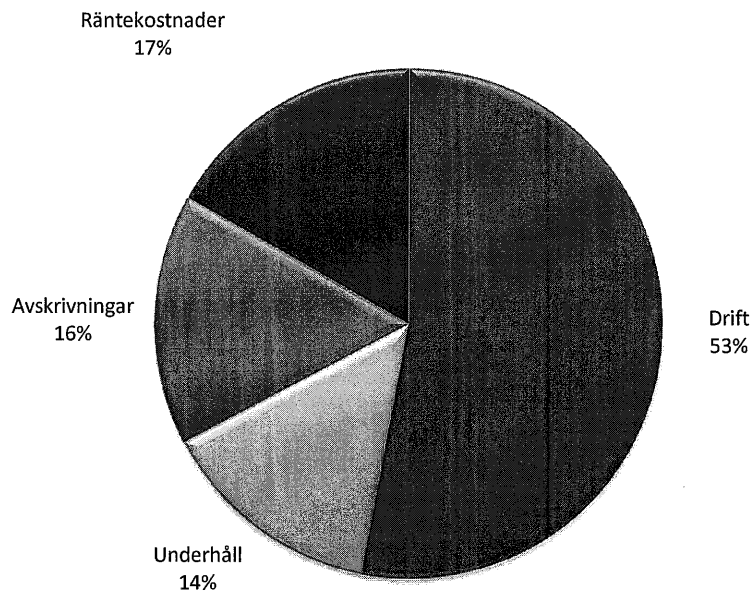
Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Sten Walqvist

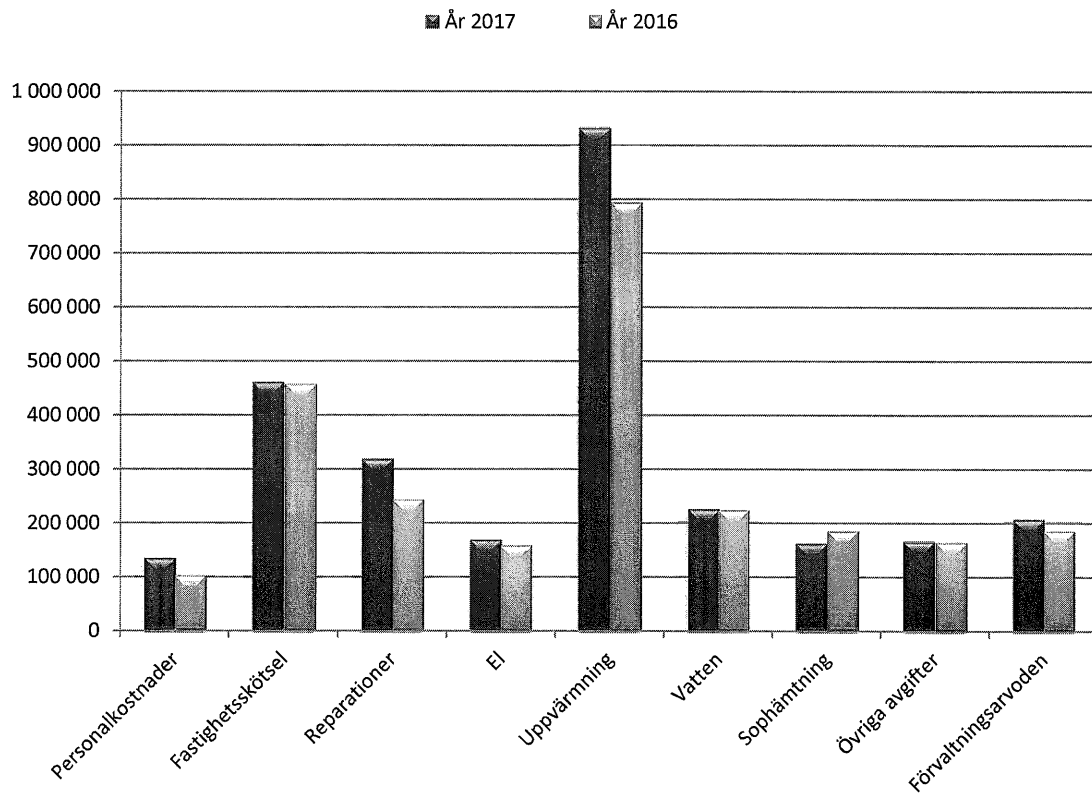
Av stämman vald revisor

.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall org.nr. 716413-5118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Sandvalla i Hudiksvall 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.

Hudiksvall den / 2018

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sten Walqvist

Av föreningen vald revisor

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31****Not 4 Drift****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4009	Förbrukningsinvent fastighetsskötsel och städ	0	1 198
4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel o städ	27 467	25 993
4041	OVK	1 112	1 150
4043	Besiktningar & serviceavtal	2 675	0
4070	Snörenhållning och halkbekämpning	123 271	101 585
4482	Fastighetsskötsel - avtal //FSK	332 448	307 959
4487	Städning - extradebitering	0	19 375
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		486 973	457 260

Reparationer

4150	Reparation byggnad	152 350	156 198
4160	Reparation mark	136 087	87 498
S:a Reparationer		288 437	243 696

EI

4311	Elhandel, fast	168 817	157 969
S:a EI		168 817	157 969

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	932 768	794 524
S:a Uppvärmning		932 768	794 524

Vatten

4330	Vatten	225 300	223 696
S:a Vatten		225 300	223 696

Sophämtning

4340	Sophantering inkl container, kompost	162 206	185 010
S:a Sophämtning		162 206	185 010

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	103 230	101 705
4460	Kabel-TV	58 200	58 195
6230	Datakommunikation/Bredband	4 514	4 064
S:a Övriga avgifter		165 944	163 964

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning - grundavtal //ADM	105 905	95 079
6483	Avtal vicevårdsuppdrag/förvaltaravtal //VV	101 047	90 269
S:a Förvaltningsarvoden		206 953	185 349

Tomträttsavgäld

S:a Tomträttsavgäld		0	0
----------------------------	--	----------	----------

Fastighetsskatt

4470	Fastighetsavgift/skatt	271 110	271 110
S:a Fastighetsskatt		271 110	271 110

Övriga driftskostnader

4490	Övriga kostnader	2 313	1 108
4498	Övriga främmande tjänster	3 381	32 588

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
6322 Betföreläggande/ stämningansökan/ inkasso/ lagsökning	449	817
6427 Överlåtelseavgift	11 163	17 748
6428 Pantsättningsavgift	6 714	9 743
6433 Gemensamhetslokal	0	644
S:a Övriga driftskostnader	24 020	62 648
S:a Drift	2 932 528	2 745 226

Not 5 Planerat underhåll

Underhåll		
4250 Underhåll byggnad	870 335	1 487 354
S:a Underhåll	870 335	1 487 354

Not 6 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader		
S:a Lokalkostnader	0	0

Förbrukningsinventarier och material		
5410 Förbrukningsinventarier administration	0	5 745
5460 Förbrukningsmaterial administration	0	1 150
S:a Förbrukningsinventarier och material	0	6 895

Resekostnader		
S:a Resekostnader	0	0

Tele och post		
S:a Tele och post	0	0

Revisions- och förvaltningskostnader		
6422 Revisionsarvode BoRev	9 000	8 651
6490 Övriga förvaltningskostnader	17 703	8 301
S:a Revisions- och förvaltningskostnader	26 703	16 952

Externa tjänster		
6551 Främmande tjänster, konsultarvoden	3 550	29 546
S:a Externa tjänster	3 550	29 546

Medlemsverksamhet		
6781 Medlems och fritidsaktiviteter	0	545
S:a Medlemsverksamhet	0	545

Medlemsavgifter och övriga adm kostnader		
6985 Medlemsavgift HSB	28 600	28 600
6990 Övriga kostnader	4 124	11 017
S:a Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	32 724	39 617

S:a Övriga externa kostnader	62 977	93 555
-------------------------------------	---------------	---------------

Not 7 Personalkostnader och arvoden

7201 Löner och arvoden till styrelse	47 940	38 920
7203 Löner och arvoden till interntrevisor	2 305	2 300

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
7204 Övriga arvoden	3 000	0
7213 Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	4 304	0
7011 Löner ordinarie - fastighetsanställda	39 024	38 043
7012 Löner extrapersonal - fastighetsanställda	12 836	741
7510 Arbetsgivaravgifter fastighetsanställda	8 484	6 347
7511 Arbetsgivaravgifter tjänstemän	16 527	12 146
7570 Arbetsmarknadsförsäkringar Fora	110	-834
7610 Utbildning	0	4 781
S:a Personalkostnader och arvoden	134 530	102 444

Till Revisorn i HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Hudiksvall den / 2018

HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall

Styrelsens ordförande