

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sandvalla med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-5118) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sanna 1:173 och 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 kollektivt 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 2016-05-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar samt 3 ej röstberättigade boende. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning har varit:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anne-Charlotte Beiersdorf, Helena Hansson och Katarina Lindbergh.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Revisor har varit Martin Nordkvist vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lilly Norrman och Elsa Nordkvist.

Lilly Norrman 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:

- Rundvandring den 18:e september som avslutades med fika och korvgrillning.
- Höstmöte den 24:e november med bland annat information från kommunen om kommande sortering av matavfall, avslutades med fika.
- Luciakaffe den 13: december med lotteri till de som var närvarande.

Studieverksamhet

Studie och miljöansvarig har varit styrelsen gemensamt.

Styrelsens övriga kommentarer:

- Av HSB anordnad utbildning om "Styrelsens arbete och ansvar" deltog Mikael Lindblom, Per-Åke Binett, Helena Hansson, Katarina Lindbergh och IngaMärta Nordin från styrelsen.
- Av kommunen anordnad informationsträff på Ulvbergets avfallshantering angående sortering av matavfall, deltog Helena Hansson från styrelsen.
- Av HSB anordnad "Ekonomiutbildning" deltog Per-Åke Binett, Katarina Lindbergh och IngaMärta Nordin från styrelsen.
- Av HSB anordnad "Budgetkonferens" deltog Mikael Lindblom, IngaMärta Nordin, Per-Åke Binett, Katarina Lindbergh och Helena Hansson från styrelsen.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

u

Väsentliga händelser under 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: 550 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadseenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-10-17.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
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 tillrätta 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.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byte av 37 armaturer på området. Byte av mätare för kall- och varmvatten samt fjärrvärmeförbrukning i samtliga 82 lägenheter.
2018	Besiktning av plåttak på garagen utförs 2017, status påverkar om byte ska göras enligt plan eller om det är längre livslängd kvar. Byte av torkskåp i den mindre tvättstugan.
2019	Byte av 2 värmeväxlare samt 2 cirkulationspumpar för fjärrvärme.

u

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2017 ingår 600 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifterna för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 737 kr/m² 2017.

Medlemsinformation

Av föreningens 82 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	6 414	6 406	6 347	6 244	6 182
Rörelseresultat i tkr	1 024	248	1 512	2 050	2 261
Resultat efter finansiella poster i tkr	-284	-1 153	-126	469	470
Balansomslutning i tkr	48 918	50 547	53 096	54 071	54 650
Soliditet %	14,9%	15,0%	16,5%	16,4	15,4%
Årsavgift/kvm* i kr	737	737	737	730	716
Driftskostnad/kvm i kr	373	392	395	395	359
Räntekostnad/kvm i kr	178	190	222	231	249
Bankskuld/kvm i kr	5 496	5 665	5 835	5 977	6 119

*Årsavgiften består utav 5 421 884 kr 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 085 989	2 219 234	2 440 210	-1 152 762
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-1 152 762	1 152 762
Innevarande års avs/disps		- 937 354	937 354	
Årets resultat				- 283 909
Belopp Vid årets slut	4 085 989	1 281 880	2 224 802	- 283 909

u

HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 219 234
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	550 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-1 487 354</u>
Fondbehållning vid årets slut	1 281 880

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter disponering till yttre fond	2 224 802
Årets resultat	<u>-283 909</u>
Summa	1 940 893

Balanseras i ny räkning **1 940 893**

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

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 414 058	6 406 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 374	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>6 416 432</u>	<u>6 406 150</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 745 226	-2 881 099
Planerat underhåll	Not 5	-1 487 354	-2 156 445
Övriga externa kostnader	Not 6	-93 555	-63 825
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-102 444	-93 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-964 134	-964 133
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 392 713</u>	<u>-6 158 552</u>
Rörelseresultat		1 023 719	247 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	730	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 308 358	-1 400 360
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-1 307 628</u>	<u>-1 400 360</u>
Resultat efter finansiella poster		-283 909	-1 152 762
Årets resultat		-283 909	-1 152 762

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 47 067 946 48 030 519

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 4 683 6 244

Summa materiella anläggningstillgångar

47 072 629 48 036 763

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 530 400 530 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

530 400 530 400

Summa anläggningstillgångar

47 603 029 48 567 163

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 108 0

Övriga fordringar

Not 14 922 817 1 298 842

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 176 708 64 884

Summa kortfristiga fordringar

1 100 633 1 363 726

Kassa och bank

214 593 615 843

Summa omsättningstillgångar

1 315 227 1 979 569

Summa tillgångar**48 918 256 50 546 732***m*

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 085 989	4 085 989
Fond för yttre underhåll	1 281 880	2 219 234
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 367 869</u>	<u>6 305 223</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 224 802	2 440 210
Årets resultat	-283 909	-1 152 762
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 940 893</u>	<u>1 287 448</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>7 308 762</u>	<u>7 592 671</u>
Långfristiga skulder	Not 17,20	
Övriga skulder till kreditinstitut	39 173 117	40 421 117
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>39 173 117</u>	<u>40 421 117</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 248 000
Leverantörsskulder	145 438	176 560
Aktuella skatteskulder	15 720	20 243
Övriga skulder	Not 18	48 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	978 853
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 436 377</u>	<u>2 532 944</u>
Summa eget kapital och skulder	48 918 256	50 546 732



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.

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 7 412 kr per småhus eller högst 0,75 % av 2016 års taxeringsvärde 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. Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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

u



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 421 884	5 423 178
Hyror	82 400	58 090
Debiterade förbrukningsavgifter	874 688	901 366
Överlåtelseavgifter	18 836	7 790
Pantavgifter	10 650	4 904
Övrigt	5 600	10 822
Brutto	6 414 058	6 406 150
Summa nettoomsättning	6 414 058	6 406 150
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna hyror och avgifter	2 374	0
	2 374	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	457 260	367 957
Reparationer	243 696	355 683
El	157 969	156 577
Uppvärmning	794 524	930 142
Vatten	223 696	234 026
Sophämtning	185 010	162 047
Övriga avgifter	163 964	164 077
Förvaltningsarvoden	185 349	181 982
Fastighetskatt	271 110	271 110
Övriga driftskostnader	62 648	57 498
	2 745 226	2 881 099
Not 5 Planerat underhåll		
Avloppsteknik	107 500	0
Målning	1 322 461	2 102 735
Energi	14 750	0
Tvättmaskin	42 643	0
Snickeriarbeten	0	43 318
Markarbeten p-platser	0	10 392
	1 487 354	2 156 445
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	6 895	0
Resekostnader	0	804
Tele och post	0	825
Revisions- och förvaltningskostnader	16 952	26 848
Externa tjänster	29 546	0
Medlemsverksamhet	545	6 750
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	39 617	28 598
	93 555	63 825

M

**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft en deltidsanställd städare.		
Styrelsearvode	38 920	38 410
Revisorsarvode	2 300	2 300
Löner och ersättningar	38 784	34 871
Arbetsgivaravgifter	18 493	14 978
Pensionskostnader och förpliktelser	-834	1 792
Övriga personalkostnader	4 781	700
	102 444	93 051
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	954 573	954 572
Avskrivning markanläggningar	8 000	8 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	1 561	1 561
	964 134	964 133
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	730	0
	730	0
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 308 358	1 400 289
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	70
	1 308 358	1 400 360

m



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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	-12 424 618	-11 462 046
Årets avskrivningar	-962 573	-962 572
Utgående avskrivningar	<u>-13 387 191</u>	<u>-12 424 618</u>
Bokfört värde	47 067 946	48 030 519
varav byggnader	43 542 875	44 497 448
varav markanläggningar	20 483	28 483
varav mark	3 504 588	3 504 588
	<u>47 067 946</u>	<u>48 030 519</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Sanna 1:173 och 1:174 i Hudiksvall. Värdeår är 1987.		
Byggnad - bostäder	<u>23 668 000</u>	<u>23 668 000</u>
Mark - bostäder	<u>12 480 000</u>	<u>12 480 000</u>
	12 480 000	12 480 000
Taxvärde totalt	36 148 000	36 148 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	22 732	14 927
Årets investeringar (stolar till samlingslokalen)	0	7 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 732</u>	<u>22 732</u>
Ingående avskrivningar	-16 488	-14 927
Årets avskrivningar	-1 561	-1 561
Utgående avskrivningar	<u>-18 049</u>	<u>-16 488</u>
Bokfört värde	4 683	6 244
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Typ nr	förfall	
AIO 100 AR	Överkurs 1,1 2018-05-15	224 400
PFO 965 PE	2019-05-27	306 000
		530 400
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.		530 400
Avser värdepapper i Handelsbanken, se bilaga för detaljer.		
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	18	61
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	906 779	1 277 904
Övriga fordringar	16 020	20 877
	<u>922 817</u>	<u>1 298 842</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	53 974
HSB	56 570	0
Telia	14 550	0
Protector	103 230	0
Handelsbanken årsavgift	1 250	0
Radiotjänst	1 108	0
Upplupna intäkter	0	10 910
	<u>176 708</u>	<u>64 884</u>



HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Noter			2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 085 989	2 219 234	2 440 210	-1 152 762
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 152 762	1 152 762
Innevarande års avs/disp.		-937 354	937 354	
Årets resultat				-283 909
Belopp vid årets slut	4 085 989	1 281 880	2 224 802	-283 909

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	609765	3,74%	2018-01-30	14 231 656	400 000
Stadshypotek	707997	2,06%	2018-12-01	11 182 361	448 000
Stadshypotek	824896	1,79%	2021-10-30	15 007 100	400 000
				40 421 117	1 248 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 173 117

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 181 117

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	233	208
Arbetsgivaravgifter	532	8 971
Fond för Inre Underhåll	47 599	56 109
Avtalsplacerade betalningar	2	7 600
	48 366	72 888

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	107 576	162 782
Övriga upplupna kostnader (skuld boende efter avläsn Fv)	171 922	150 208
KJ sotning	1 150	0
Elektra	0	24 750
BoRevision	8 538	8 200
Hudiksvalls kommun	18 756	0
Upplupna arvoden	31 488	27 600
HSB	5 556	12 991
Ellevio	8 646	19 172
Luleå energi	10 449	0
Snöröjn	0	10 000
Värmevärden	99 832	87 941
Suez	1 103	3 548
Stena recycling	1 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	512 837	508 061
	978 853	1 015 253

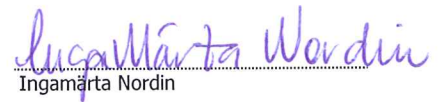
**HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall**

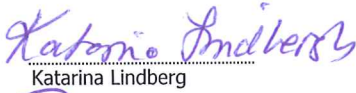
Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 20 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	38 267 000	38 267 000
Kommunalborgen finns för lån med utgående skuld	11 182 361	11 630 316
Not 21 Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	587 333	587 333

Hudiksvall den 3/5-2017


Anne-Charlotte Beiersdorf


Helena Hansson


Ingamarta Nordin


Katarina Lindberg


Mikael Lindblom

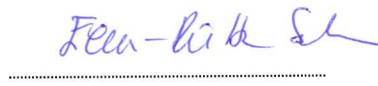

Per Åke Östlund


Per-Åke Binett

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8/5 2017


Martin Nordkvist


Eeva-Riitta Salminen

Martin Nordkvist

Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 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. 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 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 8/15 2017



Eeva-Riikka Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Nordkvist

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall, org.nr. 716413-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandvalla 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

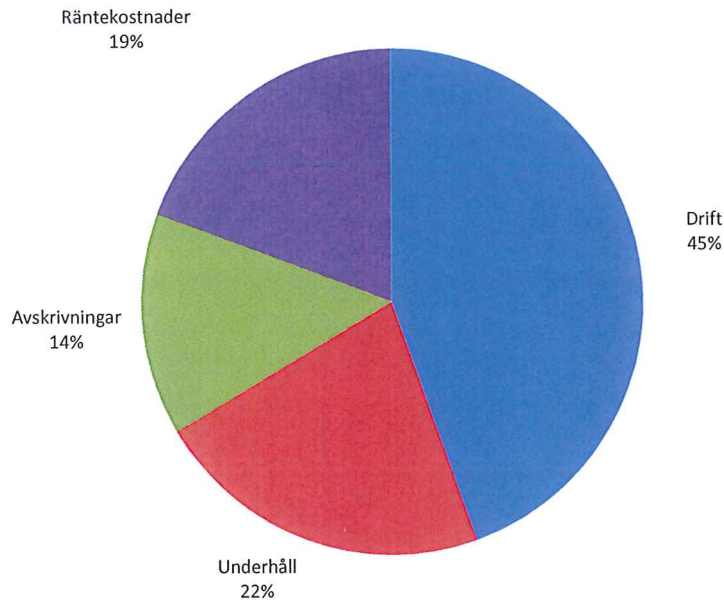
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

u

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

