

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Mjällestrand i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716462-0846) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Frösö 2:50, byggd år 2007 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	3 036
4	lokaler (hyresrätt)	12

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-12. På stämman deltog 24 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar. Beslut nr 2 togs av stämman att anta HSBs normalstadgar 2011 version 4.

Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kent Brobacke	ordförande
Margareta Saltin	vice ordförande
Levi Roos	sekreterare/studieorganisatör
Conny Anjevall	miljöorganisatör
Marjaana Backlund	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Brobacke, Margareta Saltin samt Conny Anjevall.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kent Brobacke, Margareta Saltin, Conny Anjevall och Hans Ejenstam, två i förening.

Revisor har varit Ingvar Modig med Birgitta Pettersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anders Persson och Birgitta Pettersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Årsstämma hölls på Clarion Hotell 2016-06-12. Innan förhandlingarna bjöds de närvarande medlemmarna på mingel och stämman avslutade med middag.

Styrelsens övriga kommentarer: Medlemmar ur styrelsen har deltagit i HSBs arrangerade kurser och konferenser.

Föreningen har införskaffat ett e-learning paket om brandskydd som finns tillgängligt för samtliga medlemmar under 3 år framåt.

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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 därför valt att inte göra om underhållsplanen utifrån regelverket i K2.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden gällande åtgärder på fastigheten, som tidigare ansetts vara återinvesteringar snarare än underhåll, i framtiden kan komma att läggas in i underhållsplanen och därmed påverka avsättningsbehovet eftersom dessa enligt K2 regelverket skall kostnadsföras.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 348 000kr och följer fastställd underhållsplan.

In- och utvändigt fastighetsbesiktning utfördes 2016-06-13.

Arbetet med att bygga tak över cykelställen fick avbrytas efter det att årsstämman ansåg att kostnaden blev för hög.

I linje med årsstämmans beslut om uppställning av två piskställningar har styrelsen anskaffat och utplacerat dessa.

Tendenser till fuktskador, dålig avrinning för smältvatten, fel på hissar, missljud i fläktar, rengöring av fasadglas mm är frågor som styrelsen arbetat med under året.

Bland kostnader för reparationer under året märks särskilt utbyte av komponenter i två hissar för ca 121 000 kr samt byte av ställdon för tappvarmvattnet för ca 11 000 kr.

Under året har ett av våra lån omplacerats till en förmånligare ränta än tidigare. Samtidigt har vi amorterat 1 miljon kronor extra på detta lån.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Installation av vattenlarm i alla lägenheter i preventivt syfte.
2015	Inga större åtgärder
2014	Inga större åtgärder

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	10-års besiktning ska utföras på fastigheten.

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 2 %.

I budget för 2017 ingår 386 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 773 kr/m<sup>2</sup> 2017.

Höjningen motsvarar de allmänna kostnadsökningar som föreningen har för sin fastighet.

Föreningen har inte haft behov av att upprätta en ekonomisk analys över dess verksamhet. *eu*

## Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	2 523	2 483	2 488	2 465	3 008
Rörelseresultat i tkr	273	520	450	978	1 447
Resultat efter finansiella poster i tkr	11	14	-208	224	661
Balansomslutning i tkr	69 303	70 425	71 575	72 136	72 133
Soliditet %	65,2	64,1	63,1	62,9	62,6
Årsavgift/kvm* i kr	757	742	728	714	700
Driftskostnad/kvm i kr	446	353	375	403	435
Räntekostnad/kvm i kr	86	168	225	264	272
Bankskuld/kvm i kr	7 777	8 190	8 572	8 658	8 710

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 539 000	4 800 000	1 855 300	-33 451	13 718
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				13 718	-13 718
Innevarande års avs/disp			348 000	-348 000	
Årets resultat					11 262
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>38 539 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>2 203 300</b>	<b>-367 733</b>	<b>11 262</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 855 300
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	348 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 203 300

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter reservering till ianspråktagande ur yttre fond	-367 733
Årets resultat	<u>11 262</u>
Summa	-356 471

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** -356 471

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

*u*

**HSBs Brf Mjällestrand på Frösön**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 523 194	2 483 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 382	6 765
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 526 576</u>	<u>2 489 917</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 358 970	-1 072 209
Ovriga externa kostnader	Not 5	-65 570	-76 707
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 273	-44 042
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-776 896	-776 896
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-2 253 709</u>	<u>-1 969 854</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>272 868</b>	<b>520 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	310	3 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-261 916	-509 814
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-261 606</u>	<u>-506 345</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>11 262</b>	<b>13 718</b>

u

**HSBs Brf Mjällestrand på Frösön**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	67 700 581	68 477 477
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>67 700 581</u>	<u>68 477 477</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>67 700 581</u>	<u>68 477 477</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	300
Ovriga fordringar	Not 11	1 513 460	1 861 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 305	85 090
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 602 765</u>	<u>1 947 323</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 602 765</u>	<u>1 947 323</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>69 303 346</b></u>	<u><b>70 424 800</b></u>

u

**HSBs Brf Mjällestrand på Frösön**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 339 000	43 339 000
Fond för yttre underhåll		2 203 300	1 855 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 542 300</u>	<u>45 194 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-367 733	-33 451
Årets resultat		11 262	13 718
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-356 471</u>	<u>-19 733</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>45 185 829</u>	<u>45 174 567</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 545 000	24 705 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>23 545 000</u>	<u>24 705 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	160 000	160 000
Leverantörsskulder		190 257	118 921
Skatteskulder		1 221	6 734
Övriga skulder	Not 15	338	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 701	259 179
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>572 517</u>	<u>545 233</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>69 303 346</b></u>	<u><b>70 424 800</b></u>

m





## HSBs Brf Mjälleststrand på Frösön

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden och mark sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### 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.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 634 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,15% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### 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 Mjällestrand på Frösön**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 299 584	2 254 480
Hyror	139 800	139 800
Debiterade förbrukningsavgifter	74 702	88 427
Overlåtelseavgifter	3 329	0
Pantavgifter	4 879	445
Ovrigt	900	0
<b>Brutto</b>	<b>2 523 194</b>	<b>2 483 152</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 523 194</b>	<b>2 483 152</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	1 100	500
Kundfakturering	2 282	6 265
	<b>3 382</b>	<b>6 765</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	228 189	183 053
Reparationer	187 975	27 439
El	175 770	165 845
Uppvärmning	352 406	304 502
Vatten	63 143	55 314
Sophämtning	57 374	55 694
Ovriga avgifter	112 658	125 876
Förvaltningsarvoden	108 196	107 161
Fastighetsskatt	23 738	22 784
Ovriga driftskostnader	49 521	24 541
	<b>1 358 970</b>	<b>1 072 209</b>
<b>Specificering planerat underhåll</b>		
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och material	734	908
Resekostnader	0	947
Tele och post	5 524	5 972
Revisions- och förvaltningskostnader	23 751	19 059
Medlemsverksamhet	21 961	26 639
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	13 600	23 182
	<b>65 570</b>	<b>76 707</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	29 000	25 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Ovriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	12 500	11 500
Arbetsgivaravgifter	8 773	5 042
	<b>52 273</b>	<b>44 042</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	739 635	739 635
Avskrivning markanläggningar	37 261	37 261
	<b>776 896</b>	<b>776 896</b>
<b>Not 8 Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteläntäkter övriga	306	3 469
Ränteläntäkter Skattekonto	4	0
	<b>310</b>	<b>3 469</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	261 873	508 018
Räntekostnader kortfristiga skulder	43	46
Ovriga finansiella kostnader	0	1 750
	<b>261 916</b>	<b>509 814</b>

**HSBs Brf Mjällestrand på Frösön**

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	71 129 210	71 129 210			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>71 129 210</u>	<u>71 129 210</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 651 733	-1 874 837			
Årets avskrivningar	-776 896	-776 896			
Utgående avskrivningar	<u>-3 428 629</u>	<u>-2 651 733</u>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>67 700 581</b>	<b>68 477 477</b>			
varav byggnader	66 567 154	67 306 789			
varav markanläggningar	633 427	670 688			
varav mark	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>			
	<b>67 700 581</b>	<b>68 477 477</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Frösö 2:50 i Ostersund. Värdeår är 2007.					
Byggnad - bostäder	28 000 000	29 000 000			
Byggnad - lokaler					
	<u>28 000 000</u>	<u>29 000 000</u>			
Mark - bostäder	4 174 000	4 174 000			
Mark - lokaler	345 000	288 000			
	<u>4 519 000</u>	<u>4 462 000</u>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>32 519 000</b>	<b>33 462 000</b>			
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	615	5 410			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 512 845	1 856 523			
	<u>1 513 460</u>	<u>1 861 933</u>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
HSB Södra Norrland	49 691	38 115			
Internet	7 666	8 331			
Försäkring	26 974	25 075			
Städning	4 974	4 709			
	<u>89 305</u>	<u>85 090</u>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 539 000	4 800 000	1 855 300	-33 451	13 718
Vinstdisp enl. stämmobeslut				13 718	-13 718
Innevarande års avs/disps.			348 000	-348 000	
Årets resultat					11 262
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 539 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>2 203 300</b>	<b>-367 733</b>	<b>11 262</b>

m

**HSBs Brf Mjällestrand på Frösön****Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	479274	0,85%	2017-09-30	7 305 000	160 000
Stadshypotek	479275	0,85%	2017-09-30	8 500 000	0
Stadshypotek	509173	1,10%	2018-09-01	7 900 000	0
				<b>23 705 000</b>	<b>160 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 545 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 905 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Avtalsplacerade betalningar

338

399

**338****399****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

7 242

23 254

Övriga upplupna kostnader

HSB Södra Norrland

3 630

0

Revision

8 538

8 312

EI

0

31 020

Förutbetalda hyror och avgifter

201 291

196 593

**220 701****259 179****Not 17 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

29 399 000

29 399 000

Frösön den 6 februari 2017

Agneta Larsson

Conny Anjevall

Kent Brobacke

Levi Roos

Margareta Saltin

Marjaana Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24/2 2017

Ingvar Modig

Av stämman vald revisor

Eeva-Pätkä Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjällestrand i Östersund, org.nr. 716462-0846

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjällestrand i Östersund för år 2016.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mjällest Strand i Östersund 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Östersund den 24/2 2017

Eeva-Filippa Salminen

Eeva-Filippa Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Ingvar Modig

Ingvar Modig  
Av föreningen vald revisor