



Styrelsen för HSB brf Vittergumman i Umeå

Org nr: 769615-0320

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vittergumman i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2008 på fastigheten Vittergubben 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vittervägen 103-105 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	2 222

På föreningens fastigheter finns 22 st bilplatser med skärmtak samt ytterligare 10 st utan skärmtak. Samtliga platser har motorvärmarruttag.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-06-01. På stämman deltog 20 medlemmar.

Beslut 2 togs avseende nya stadgar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Henrik Moström	ordförande	2017
Isak Grimholm	vice ordförande	2017
Rebecca Donatello	sekreterare	2017
Bo Söderström	ledamot	2017
Rolf Byström	ledamot	2017
Annelie Berg	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsen har inte haft några styrelsesuppleanter under året.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Sara Öström med Lars Wallgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Henrik Moström med Isak Grimholm som suppleant.



Valberedningen har varit Gunhild Söderström sammankallande samt Inga-Lisa Lundqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- bytt trasiga takpannor och målat fasaderna på carportar, cykelförrådet samt soprummet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2016-08-17.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 798 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2017.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 423 285 kr. Under året har föreningen amorterat 722 292 kr.

Föreningen har bundit om lån som medfört sänkta räntekostnader för brf Vittergumman.

Kommentar till årets resultat

Tack vare låga räntor och en god budgetprognos har föreningens ekonomi gått bra under året vilket gör att styrelsen inte behövt göra någon höjning av årsavgiften under 2016.

Tack vare den goda ekonomin finns ingen höjning av månadsavgiften planerad för 2017.

Den goda ekonomin har även möjliggjort att föreningen fortsatt med, och även höjt amorteringen av fastighetslånen.

Styrelsens övriga kommentarer

Föreningen har inga större underhållsåtgärder som är planerade att utföras inom de närmsta åren i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen tittar på möjligheten att uppföra en gemensam grillplats på gården för föreningens medlemmar.

Under årsstämman beslutades med acklamation att:

I andra läsningen ändra föreningens stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening samt styrelsens förslagna justeringar. Detta innebär att föreningen nu har antagit de nya stadgarna. De ändrade stadgarna träder i kraft då de har registrerats av Patent- och registreringsverket (PRV).

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har utförts av HSB Umeå ek.

Vicevärd i föreningen har varit Tomas Tellhammar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Vittergumman äger 10 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 8517 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 852 kWh per andel (992 kWh). HSB Vinds elpris under 2016 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2015 och gällde som pris för 2016. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 1,7 kg CO₂e (2 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.



Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 47. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	1 902	1 903	1 889	1 904	1 897
Rörelseresultat tkr	314	427	411	866	867
Resultat efter finansiella poster tkr	-110	-96	-155	249	191
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-	-255	-297	93	97
Resultat efter beslutad vinstdisp. kr	-140	-	-	-	-
Balansomslutning tkr	40 670	41 627	41 888	42 122	41 960
Fond för yttre underhåll tkr	815	625	483	327	233
Fond för yttre underhåll kr/m ²	367	281	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	460	478	472	432	427
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	9 074	9 424	9 516	9 602	9 664
Genomsnittsränta på lån %	2,06	2,47	2,69	2,94	3,21
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	798	798	798	798
Soliditet i %	49,0	48,1	48,0	48,1	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 600 000	466 380	625 358	427 059	-95 839
Vinstdisp enl. stämmobeslut			159 000	-254 839	95 839
Innevarande års avs/dis			30 292	-30 292	
Årets resultat					-110 072
Belopp vid årets slut	18 600 000	466 380	814 650	141 927	-110 072

* Beslutad avsättning 154 tkr överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	625 358
Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2016	159 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	154 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-123 708</u>
Fondbehållning vid året slut	816 650

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	141 927
Årets resultat	<u>-110 072</u>
Summa	31 855

Balanseras i ny räkning	31 855
-------------------------	---------------

u



HSB brf Vittergumman i Umeå

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 902 389	1 903 365
Summa rörelseintäkter		1 902 389	1 903 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 094 696	-991 738
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 832	-22 716
Personalkostnader	Not 5	-50 712	-46 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-415 561	-415 561
Summa rörelsekostnader		-1 588 801	-1 476 677
Rörelseresultat		313 588	426 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 367	2 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-428 028	-525 205
Summa finansiella poster		-423 661	-522 528
Resultat efter finansiella poster		-110 072	-95 839
Årets resultat	Not 9	-110 072	-95 839

ll



HSB brf Vittergumman i Umeå

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	39 368 014	39 783 575
	<u>39 368 014</u>	<u>39 783 575</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	66 500	66 500
	<u>66 500</u>	<u>66 500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>39 434 514</u>	<u>39 850 075</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 452	1 538
-------	-------

Övriga fordringar

Not 12	884	1 331
--------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	41 655	117 642
--------	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>47 991</u>	<u>120 511</u>
---------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

0	900 000
---	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>0</u>	<u>900 000</u>
----------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

1 187 224	756 755
-----------	---------

Summa kassa och bank

<u>1 187 224</u>	<u>756 755</u>
------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 235 216</u>	<u>1 777 266</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>40 669 730</u>	<u>41 627 341</u>
-------------------	-------------------

ll



HSB brf Vittergumman i Umeå

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Not 14

Medlemsinsatser

19 066 380

19 066 380

Fond för yttre underhåll

Not 15

814 650

625 358

Summa bundet eget kapital

19 881 030

19 691 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

141 927

427 059

Årets resultat

-110 072

-95 839

Summa fritt eget kapital

31 855

331 219

Summa eget kapital

19 912 885

20 022 957

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16, 19

20 162 005

20 939 266

Summa långfristiga skulder

20 162 005

20 939 266

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

261 280

206 311

Leverantörsskulder

127 254

122 549

Aktuell skatteskuld

1 150

2 041

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

420

3 110

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

204 736

331 107

Summa kortfristiga skulder

594 840

665 118

Summa eget kapital och skulder

40 669 730

41 627 341

u

**HSB brf Vittergumman i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

Avskrivning på byggnaden 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. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 92 år. Årets avskrivning uppgår till 1,1% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. Från år 2016 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2016 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

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



HSB brf Vittergumman i Umeå

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 772 964	1 772 928
	Hyrer garage, p-platser	129 425	130 437
	Summa	1 902 389	1 903 365
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	171 176	167 817
	Reparationer och förbrukningsmaterial	98 410	139 583
	Underhåll enligt plan	123 708	0
	Snöröjning och sandning	59 545	61 912
	Hissbesiktning och underhållsavtal	12 974	12 837
	El	51 007	48 358
	Uppvärmning	226 351	217 541
	Vatten	76 170	73 353
	Renhållning	42 915	44 174
	Internet - datadrift	81 544	81 532
	Fastighetsförsäkring	27 498	24 210
	Fastighetsskatt	19 872	19 872
	Förvaltningsarvoden	71 041	69 801
	Övriga driftskostnader	32 485	30 748
		1 094 696	991 738
	Specificering underhåll enligt plan		
	Målningsarbete	123 708	0
		123 708	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fritidsverksamhet, medlemskap	12 700	11 250
	Övriga förvaltningskostnader	15 132	11 466
		27 832	22 716
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	33 278	31 070
	Föreningsvald revisor	3 320	3 100
	Andra ersättningar	3 570	3 350
	Sociala kostnader	10 544	9 142
		50 712	46 662
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	415 561	415 561
		415 561	415 561
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	3 954	0
	Ränteintäkter placeringar	316	2 601
	Övriga ränteintäkter	97	76
		4 367	2 677
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	427 900	525 114
	Räntekostnader kortfristiga skulder	128	91
		428 028	525 205
Not 9	Årets resultat		
	Årets resultat	-110 072	-95 839
	Reservering till yttre underhållsfond	-154 000	-159 000
	Extra reservering till yttre underhållsfond	0	0
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	123 708	0
	Underskott efter disposition av underhåll	-140 364	-254 839
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.		
	Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		

u



HSB brf Vittergumman i Umeå

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark inklusive ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	41 048 000	41 048 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 048 000	41 048 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 264 425	-848 864
Årets avskrivningar	-415 561	-415 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 679 986	-1 264 425
Utgående bokfört värde	39 368 014	39 783 575
varav byggnader	37 816 014	38 231 575
varav mark	1 552 000	1 552 000

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 27 600 000 kr. Värdeår 2008.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	22 200 000	5 400 000	27 600 000
	22 200 000	5 400 000	27 600 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Umeå	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	66 000	66 000
	66 500	66 500

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	5	0
Övriga fordringar	879	1 331
	884	1 331

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	28 063	27 498
Förutbetalda kostnader	13 592	90 144
	41 655	117 642

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 600 000	466 380	625 358	427 059	-95 839
Vinstdisp enl. stämmobeslut			159 000	-254 839	95 839
Innevarande års avs/dis			30 292	-30 292	
Årets resultat					-110 072
Belopp vid årets slut	18 600 000	466 380	814 650	141 927	-110 072

Not 15 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	625 358	483 414
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	159 000	141 944
Föreslagen överföring enl underhållsplan	0	159 000
Beslutad överföring enl underhållsplan	154 000	0
Beslutat uttag motsvarande årets kostnad	-123 708	0
Summa	814 650	784 358

u



HSB brf Vittergumman i Umeå

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	514984	1,04%	2021-10-30	4 875 012
Stadshypotek	499939	1,05%	2020-06-01	4 963 967
Stadshypotek	477938	1,35%	2020-09-30	4 925 000
Stadshypotek	395804	2,92%	2017-12-30	5 659 306
				20 423 285

21 145 577

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-261 280

-206 311

20 162 005

20 939 266

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

19 116 885

20 114 022

Nej

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

420

3 110

420

3 110

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

47 355

67 501

95 730

124 390

61 651

139 216

204 736

331 107

Not 19 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet

22 000 000

22 000 000

Umeå 2017 - 04 - 26

Henrik Moström

Henrik Moström

Isak Grimholm

Isak Grimholm

Rebecca Donatello

Rebecca Donatello

Bo Söderström

Bo Söderström

Rolf Byström

Rolf Byström

Annelie Berg

Annelie Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 03

Sara Öström

Sara Öström

Eeva-Riikka Salminen

Eeva-Riikka Salminen
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Vittergumman i Umeå

Organisationsnummer 769615-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vittergumman i Umeå 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

ee

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Vittergumman i Umeå för 2016 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Revisorernas 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:

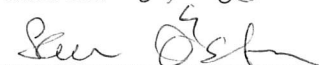
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2017 - 05 - 03



Sara Öström

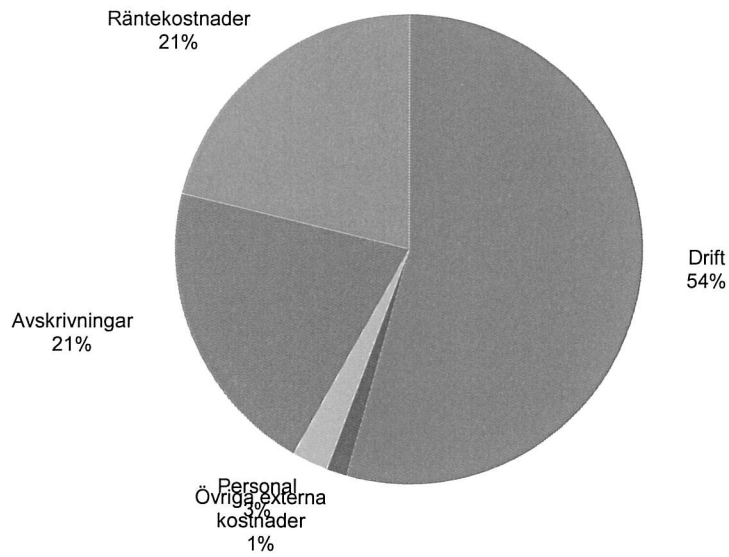
Av föreningen vald revisor



Eeva-Riikka Salminen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

