



Styrelsen för
HSB brf Sirius i Vännäs

Org nr: 716415-3590

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sirius i Vännäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 innehar fastigheterna Vågen 6, som byggdes år 1947 och 1988, och Sirius 1, som byggdes 1988 i Vännäs med äganderätt. Fastigheternas adresser är Umevägen 13 A-C, Storgatan 10 A-B och Kungsgatan 5 i Vännäs. Säte är Vännäs

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår 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>
65	lägenheter (bostadsrätt)	4 396
2	lokaler (hyresrätt)	80
1	samlingsal	61

På föreningens fastigheter finns 14 garage och 25 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-12. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Christer Nilsson	ordförande	2018
Nils Lundström	vice ordförande	2018
Britt-Marie Nordfjäll	sekreterare	2018
Melcer Jönsson	vice sekreterare	2018
Torbjörn Stenberg	ledamot	2018
Eva Gustafsson	ledamot	2018
Olov Nyström	suppleant	2018
Barbro Näslund	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Bertil Buren med Per-Gunnar Israelsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. *h*

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Christer Nilsson med Nils Lundström som suppleant.

Valberedningen har bestått av styrelsen

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- År 2014: Byte av ventiler i pannrum, injustering av element i lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017

Den föreslagna avsättningen till fond för yttre underhåll uppgår till 143 000 kr. Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 771 kr/m² bostadslägenhetsyta för den ombyggda del och 865 kr/m² bostadslägenhetsyta för den nybyggda delen. Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 268 294 kr. Under året har föreningen amorterat 499 992 kr.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående byte av balkonger hölls 2017-03-06, vari 29 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att riva gamla balkonger och bygga nya på Umeåvägen 13 A, 13 B och 13 C.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Lasse Lindqvist.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 78 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77. 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	3 974	3 919	3 824	3 829	3 786
Rörelseresultat tkr	1 305	132	1 330	1 070	1 338
Resultat efter finansiella poster tkr	957	-338	853	548	706
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	874	534	783	-38	148
Balansomslutning tkr	28 044	27 337	28 349	28 000	27 745
Fond för yttre underhåll tkr	5 711	6 500	6 429	5 843	5 285
Fond för yttre underhåll kr/ m2 bostadsyta	1 299	1 479	1 463	1 329	-

Drifts- & personalkostnader kr/m2 bostadsyta *	481	511	447	458	433
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	3 587	3 701	3 814	3 928	4 044
Genomsnittsränta på lån %	2,11	2,77	2,78	3,03	3,58
Årsavgiftsnivå för bostäder, ombyggn kr/m2	771	752	752	748	744
Årsavgiftsnivå för bostäder, nybyggn kr/m2	866	844	844	840	836
Soliditet i %	38,8	36,3	36,2	33,6	31,9
Sparande per m2 total yta **	330	551	-	-	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till driftskostnaden.

** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 487 002	0	6 499 802	1 272 561	-337 666
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-871 492	533 826	337 666
Avsättn. enl. styrelsebeslut			143 000	-143 000	
Disp. enl. styrelsebeslut			-59 938	59 938	
Årets resultat					957 321
Belopp vid årets slut	2 487 002	0	5 711 372	1 723 325	957 321

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	6 499 802
Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2016	-871 492
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	143 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-59 938
Fondbehållning vid året slut	5 711 372

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	1 723 325
Årets resultat	<u>957 321</u>
Summa	2 680 646

Balanseras i ny räkning **2 680 646**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *hr*



HSB brf Sirius i Vännäs

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 974 159	3 918 867
Summa rörelseintäkter		3 974 159	3 918 867
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 967 017	-2 100 785
Underhåll enligt plan	Not 4	-59 938	-1 015 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 550	-52 937
Personalkostnader	Not 6	-146 305	-145 606
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-447 056	-471 716
Summa rörelsekostnader		-2 668 866	-3 786 536
Rörelseresultat		1 305 293	132 331
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	1 035	1 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-349 007	-471 818
Summa finansiella poster		-347 972	-469 997
Resultat efter finansiella poster		957 321	-337 666
Årets resultat		957 321	-337 666
Årets resultat		957 321	-337 666
Reservering till yttre underhållsfond		-143 000	-144 000
Extra reservering till yttre underhållsfond		0	0
lanspråktagande av yttre underhållsfond		59 938	1 015 492
Överskott efter disposition av underhåll		874 259	533 826
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.			



HSB brf Sirius i Vännäs

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 733 597	24 180 653
Pågående nyanläggningar	Not 11	<u>104 152</u>	<u>24 031</u>
		23 837 749	24 204 684
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 838 249</u>	<u>24 205 184</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		262	5 046
Aktuell skattefordran		8 960	8 960
Övriga fordringar	Not 13	28 551	31 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>185 648</u>	<u>119 034</u>
		223 421	164 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>3 982 789</u>	<u>2 967 662</u>
		3 982 789	2 967 662
Summa omsättningstillgångar		<u>4 206 210</u>	<u>3 132 124</u>
Summa tillgångar		<u>28 044 459</u>	<u>27 337 308</u>



HSB brf Sirius i Vännäs

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 487 002

2 487 002

Fond för yttre underhåll

Not 16

5 711 372

6 499 802

8 198 3748 986 804*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 723 325

1 272 561

Årets resultat

957 321

-337 6662 680 646934 895**Summa eget kapital**10 879 0209 921 699**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17 , 20

15 768 302

16 268 294

Summa långfristiga skulder15 768 30216 268 294**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

499 992

499 992

Leverantörsskulder

402 550

289 407

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

69 828

77 731

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

424 767

280 185

Summa kortfristiga skulder1 397 1371 147 315**Summa eget kapital och skulder**28 044 45927 337 308

**HSB brf Sirius i Vännäs****Noter****Not 1****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

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 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Kvarvarande redovisningsmässig nyttjandeperiod för byggnaderna har bedömts vara 91 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4% av 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 och beslutas av stämman.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 562 675 kr, (11 562 675 kr).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4 799 438 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

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



HSB brf Sirius i Vännäs

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 667 056	3 577 656
	Hyror bostäder	42 408	41 376
	Hyror lokaler/förråd	10 980	10 715
	Hyror garage, p-platser	90 487	85 768
	Elavgifter	163 591	140 131
	Internetavgifter	5 320	0
	Övriga intäkter	-751	68 092
	Hyresrabatter och diverse avdrag	-4 932	-4 871
	Summa	3 974 159	3 918 867
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	330 172	317 441
	Reparationer och förbrukningsmaterial	118 763	313 207
	Försäkringsskador	0	4 450
	Snöröjning och sandning	96 256	60 126
	Hissbesiktningar och underhållsavtal	32 928	26 897
	El	283 907	259 359
	Uppvärmning	474 299	498 261
	Vatten	141 363	132 835
	Renhållning	126 149	125 633
	Kabel-TV	86 112	86 112
	Internet - datadrift	4 932	0
	Fastighetsförsäkring	51 323	49 852
	Fastighetsskatt	75 784	75 784
	Förvaltningsarvoden	145 029	150 828
		1 967 017	2 100 785
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Målning fönster	0	930 845
	Avloppsrenovering	59 938	57 990
	Mangel	0	26 657
		59 938	1 015 492
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	2 555	-404
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	1 700	5 439
	Fritidsverksamhet, medlemskap	23 902	23 923
	Övriga förvaltningskostnader	20 393	23 979
		48 550	52 937



HSB brf Sirius i Vännäs

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	72 209	74 981
	Föreningsvald revisor	3 420	1 710
	Andra ersättningar	4 464	4 464
	Vicevärdsarvode	32 417	30 875
	Sociala kostnader	33 595	33 126
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		<u>146 305</u>	<u>145 606</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	433 839	458 499
	Om- och tillbyggnader	13 217	13 217
		<u>447 056</u>	<u>471 716</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	948
	Övriga ränteintäkter	1 035	873
		<u>1 035</u>	<u>1 821</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	348 221	471 818
	Räntekostnader kortfristiga skulder	786	0
		<u>349 007</u>	<u>471 818</u>



HSB brf Sirius i Vännäs

Noter

	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	34 100 538	33 770 125			
Årets investeringar	0	330 413			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 100 538	34 100 538			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 419 885	-3 948 169			
Årets avskrivningar	-447 056	-471 716			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 866 941	-4 419 885			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 500 000	-5 500 000			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 500 000	-5 500 000			
Utgående bokfört värde	23 733 597	24 180 653			
varav byggnader	21 121 370	21 568 426			
varav mark	2 612 227	2 612 227			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 24573000 kr. Värdeår 1982 samt 1988.					
	Byggnader	Mark	Totalt		
F. familjhus/bostäder	19 885 000	4 393 000	24 278 000		
F. familjhus/lokaler	156 000	139 000	295 000		
	20 041 000	4 532 000	24 573 000		
Not 11 Pågående nyanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	24 031	0			
Projekt balkonger	80 121	24 031			
Utgående bokfört värde	104 152	24 031			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Andel i HSB Norr	500	500			
	500	500			
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto	27 034	27 023			
Övriga fordringar	1 517	4 399			
	28 551	31 422			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	52 055	51 323			
Förutbetalda kostnader	133 593	67 711			
	185 648	119 034			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 487 002	0	6 499 802	1 272 561	-337 666
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-871 492	533 826	337 666
Avsättn enl styrelsebeslut			143 000	-143 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-59 938	59 938	
Årets resultat					957 321
Belopp vid årets slut	2 487 002	0	5 711 372	1 723 325	957 321
Not 16 Fond för yttre underhåll					
Belopp vid årets ingång				6 499 802	6 429 469
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut				-871 492	70 333
Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan				143 000	144 000
Beslutat/Föreslaget disposition motsvarande årets kostnad				-59 938	-1 015 492
Summa				5 711 372	5 628 310



HSB brf Sirius i Vännäs

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Not 17	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
	Stadshypotek £ 693880	2,18%	2018-09-01	4 799 438	4 799 438
	Stadshypotek £ 854222	1,40%	2022-06-01	11 468 856	11 968 848
				16 268 294	16 768 286
	Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-499 992	-499 992
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 768 302	16 268 294
	Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			13 768 334	14 268 326
	Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej	Nej
Not 18	Övriga kortfristiga skulder				
	Inre fond			44 380	55 337
	Källskatt			12 611	10 774
	Arbetsgivaravgifter och löneskatt december			12 992	11 344
	Övriga kortfristiga skulder			-155	276
				69 828	77 731
	Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
	Belopp vid årets ingång			55 337	63 366
	Uttag under året			-10 957	-8 029
	Belopp vid årets utgång			44 380	55 337
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Övriga upplupna kostnader			135 220	119 910
	Förutbetalda hyror och avgifter			289 547	160 275
				424 767	280 185
Not 20	Ställda säkerheter				
	Uttagna pantbrev i fastighet			30 082 000	30 082 000

Vännäs 2018 - 05 - 16

Christer Nilsson

Nils Lundström

Britt-Marie Nordfjäll

Melcer Jönsson

Torbjörn Stenberg

Barbro Näslund

Eva Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 22

Bertil Burén

Föreningsvald revisor

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sirius i Vännäs

Organisationsnummer 716415-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sirius i Vännäs för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 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 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.

Revisionsberättelse

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sirius i Vännäs för 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.

Revisoreernas 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 försummelse 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.

Umeå 2018 - 05-22

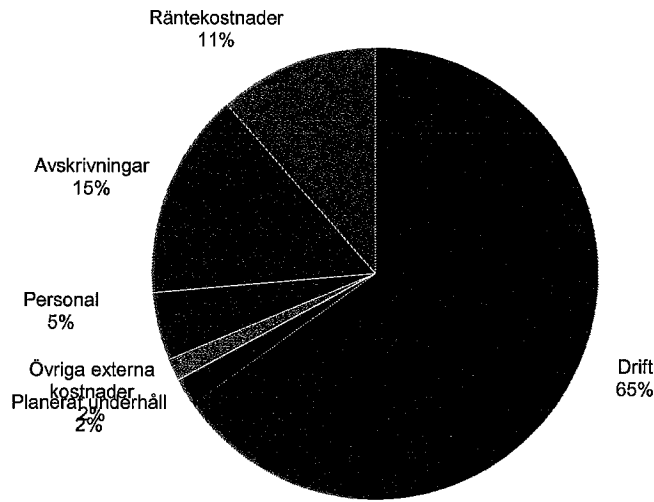

Bertil Burén

Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

