



# ÅRSREDOVISNING 2016

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKATAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0976



HSB – där möjligheterna bor





## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skatan i Lidköping

Org nr 769000-0976

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 – 2016-12-31**

Föreningens 52:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2010.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes under år 2016.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Skatan 38 är belägen på adresserna Södergatan 8 A-C och 10 A-C samt Härenegatan 9 A-C i Lidköping. Husen färdigställdes år 1965 och 2001 genomfördes en ombyggnad bla renovering av fasader, renovering av balkonger, tak över entréer samt dränering- och markarbeten. Under 2004 har ytterligare arbeten gjorts med dränering och mark. Under 2007/2008 skedde en större ombyggnad, bla stam- och elbyte, byte av fönster och lägenhetsdörrar samt ventilation.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 395 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	9
2	24
3	30
<b>Totalt</b>	<b>63</b>

I föreningen finns även 15 st lokaler och 38 st bilplatser varav 18 med motorvärmare.





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Tvättat och alg behandlat de 3 husen samt målat de 2 sophusen	436 742 kr
Planterat nya buskar under alla balkonger på Södergatan 8 & 10	43 981 kr
<b>Totalt</b>	<b>480 723kr</b>

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen att:

- Måla trappräcken till källaren (ute)
- Sätta upp belysning i trädgården bakom Härenegatan 9
- Laga källartrapporna (ute)
- Plantera ny häck runt grillplatsen

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

I januari 2016 lämnades årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften är 754 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 769 295 kr.

### Väsentliga händelser

Nya möbler till grillplatsen har köpts in.

### Aktiviteter

Det har anordnats en gårdsfest den 20 augusti, 19 medlemmar närvarade.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Lidköpings fastighet och företagstjänst angående fastighetsskötsel & lokalvård
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Fortum avseende fastighetsel
- Schneider avseende fjärrvärmeundercentral

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar varav 73 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 3 maj 2016. På stämman deltog 18 röstberättigade personer.





HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Skatan i Lidköping

Org nr 769000-0976

### Styrelsen samt suppleanter

Inger Albertsson	ordförande
Marie-Louise Broman	vice ordförande
Marianne Johansson	ledamot
Elisabet Lushi	ledamot
Peter Rustén	suppleant
Habiba Kalabic	suppleant
Anders Funk	ledamot, utsedd av HSB NVG, sekreterare

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inger Albertsson och Habiba Kalabic. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Inger Albertsson, Anders Funk, Marie-Louise Broman och Marianne Johansson, två i förening.

### Vicevärd

Inger Albertsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### Revisor

Revisor har varit Gunnar Österberg med Erik Berggren som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inger Albertsson med Marie-Louise Broman som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen består av Ingrid Hennersten (sammankallande) och Anita Eklund.

### Miljösamordnare

Mimmi Johansson och Peter Rustén.

### Brandskyddsansvariga

Inger Albertsson och Peter Rustén.

### Studie- och fritidsverksamhet

Inger Albertsson och Elisabet Lushi

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	3 387	3 382	3 378	3 378	3 383
Resultat efter finansiella poster tkr	2	354	539	460	452
Avgifts- och hyresbortfall tkr	9	5	9	5	11
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	754	754	754	754	739
Fond för yttre underhåll tkr	2 361	2 457	2 270	1 778	1 534





## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 13).

Eget kapital IB	3 689 516
Erlagda medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	0
Årets förändring	<u>1 377</u>
Eget kapital UB	3 690 893

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.  
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	2 360 838
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	983 800
Årets resultat före fondförändring	1 377
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-385 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>480 723</u>
Summa	1 080 900

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 080 900
----------------------------	-----------

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 377
Avsättning till underhållsfond	- 385 000
Disposition underhållsfond	<u>480 723</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	95 723
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>97 100</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

**Hsbs Brf Skatan I Lidköping**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	3 387 101	3 382 145
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 387 101</b>	<b>3 382 145</b>
Driftskostnader	Not 2	-1 601 606	-1 493 941
Underhållskostnader	Not 3	-480 723	-83 530
Personalkostnader	Not 4	-74 610	-72 993
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-779 579	-800 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 936 518</b>	<b>-2 451 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>450 583</b>	<b>931 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 195	11 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-458 402	-589 041
Summa finansiella poster		-449 207	-577 453
<b>Årets resultat</b>		<b>1 377</b>	<b>353 594</b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

**Hsbs Brf Skatan I Lidköping**
**Balansräkning**
**2016-12-31**
**2015-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	21 005 609	21 785 188
	21 005 609	21 785 188

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<b>21 006 109</b>	<b>21 785 688</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	47	70
--------	----	----

Övriga fordringar

Not 11	2 090 385	1 714 985
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

86 578	55 099
--------	--------

2 177 010	1 770 154
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 900 000	1 900 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b>4 077 010</b>	<b>3 670 154</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>25 083 120</b>	<b>25 455 842</b>
-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

**Hsbs Brf Skatan I Lidköping**
**Balansräkning**
**2016-12-31**
**2015-12-31**
**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

249 155

249 155

Fond för yttre underhåll

2 360 838

2 456 561

2 609 993

2 705 716

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 079 523

630 206

Årets resultat

1 377

353 594

1 080 900

983 800

Summa eget kapital

**3 690 893**
**3 689 516**
**Skulder**
*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

20 256 395

20 769 295

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

512 900

512 900

Leverantörsskulder

141 324

81 280

Övriga skulder

Not 16

86 124

86 742

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

395 484

316 109

1 135 832

997 031

Summa skulder

**21 392 227**
**21 766 326**
**Summa Eget kapital och skulder**
**25 083 120**
**25 455 842**





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

## Hsbs Brf Skatan I Lidköping

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

##### Nytt regelverk för årsredovisningar

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

##### Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 13 år.

##### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för markomläggningen har bedömts vara 16 år.

Återstående nyttjandeperiod för dräneringen har bedömts vara 37 år.

Återstående nyttjandeperiod för stambytet har bedömts vara 31 år.

##### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

**Hsbs Brf Skatan I Lidköping**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Noter</b>			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 310 615	3 310 593
	Hyror	76 313	72 333
	Bortfall hyror	-9 183	-4 545
	Övriga intäkter	9 356	3 764
		<b>3 387 101</b>	<b>3 382 145</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel mm	352 094	345 964
	Tv/datakostnader	72 392	70 776
	Reparationer	139 565	43 865
	El	93 403	92 507
	Uppvärmning	464 592	517 629
	Vatten	86 415	81 165
	Sophämtning	62 612	54 166
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	80 894	78 979
	Medlemsavgifter	26 329	25 867
	Försäkringar	37 001	36 183
	Förvaltningsarvoden	101 255	93 338
	Övriga driftskostnader	85 054	53 503
		<b>1 601 606</b>	<b>1 493 941</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Periodiskt underhåll	480 723	83 530
		<b>480 723</b>	<b>83 530</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	34 600	34 650
	Vicevärdsarvode	25 000	25 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	0	192
	Sociala kostnader	12 510	10 650
		<b>74 610</b>	<b>72 993</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	765 702	765 702
	Ombyggnader	0	21 055
	Markanläggningar	13 877	13 877
		<b>779 579</b>	<b>800 634</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 787	1 354
	Ränteintäkter skattekonto	522	534
	Övriga ränteintäkter	6 886	9 700
		<b>9 195</b>	<b>11 588</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	458 402	589 041
		<b>458 402</b>	<b>589 041</b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

## Hsbs Brf Skatan I Lidköping

### Noter

2016-12-31

2015-12-31

#### Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2029  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1965

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	6 530 560	-4 032 229	-178 452	1965-2029	2 319 879
Mark	103 440				103 440
Markanläggning	277 544	-41 631	-13 877	2013-2032	222 036
Miljöhus	210 546	-210 550	0	2006-2015	-4
Stambyte	21 000 000	-3 012 000	-562 000	2008-2047	17 426 000
Dränering	1 158 000	-198 492	-25 250	2004-2053	934 258
	<u>29 280 090</u>	<u>-7 494 902</u>	<u>-779 579</u>		<u>21 005 609</u>

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	29 176 650	29 176 650
Anskaffningsvärde mark	103 440	103 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 280 090</u>	<u>29 280 090</u>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 494 902	-6 694 268
Årets avskrivningar	-779 579	-800 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 274 481</u>	<u>-7 494 902</u>

#### Bokfört värde

**21 005 609**      **21 785 188**

Taxeringsvärde för Skatan 38

Byggnad - bostäder	26 000 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	101 000	67 000
	<u>26 101 000</u>	<u>21 867 000</u>
Mark - bostäder	9 800 000	7 000 000
	<u>9 800 000</u>	<u>7 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	35 901 000	28 867 000

#### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.      **500**      **500**

#### Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar      47      70  
**47**      **70**

#### Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 989 872	1 613 079
Skattefordringar	52 481	54 396
Skattekonto	21 805	21 283
Övrigt	26 227	26 227
	<u>2 090 385</u>	<u>1 714 985</u>

#### Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2017-01-01	3 mån	0,31%	1 900 000
					<b>1 900 000</b>

#### Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 155	2 456 561	630 206	353 594
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	353 594	-353 594
Reservering till yttre fond		385 000	-385 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-480 723	480 723	
Årets resultat				1 377
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>249 155</b>	<b>2 360 838</b>	<b>1 079 523</b>	<b>1 377</b>

Mh





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

**Hsbs Brf Skatan I Lidköping**

**Noter** **2016-12-31**    **2015-12-31**

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköpi	83147-7154062967	2,48%	2017-01-01	1 251 375	14 100
Sparbanken Lidköpi	375 873 249-3	1,35%	2017-01-01	1 000 000	50 000
Sparbanken Lidköpi	8314-75452581431	1,65%	2020-04-01	4 488 750	105 000
Sparbanken Lidköpi	7545258147-2	3,92%	2017-01-01	4 278 750	105 000
Sparbanken Lidköpi	985.553.599-4	1,01%	2016-12-31	4 278 750	105 000
Sparbanken Lidköpi	985.553.591-1	2,41%	2022-07-01	4 278 750	105 000
Sparbanken Lidköpi	7545258148-0	2,05%	2019-10-01	1 192 920	28 800
				<b>20 769 295</b>	<b>512 900</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 256 395**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 204 795

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning 25 910 000    25 910 000

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **512 900**    **512 900**

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	18 096	18 645
Arbetsgivaravgifter	12 508	10 649
Inre fond	55 520	57 449
	<b>86 124</b>	<b>86 742</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	313 746	185 009
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	81 738	131 100
	<b>395 484</b>	<b>316 109</b>

Lidköping 7/3 2017

Inger Albertsson

Marie-Louise Broman

Anders Funk

Marianne Johansson

Elisabet Lushi

Vår revisionsberättelse har 10/4 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnar Österberg  
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skatan, org.nr. 769000-0976

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skatan 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. 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 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 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 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. Risker 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.



## 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 Skatan 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Lidköping den 10/4 2017

  
Markus Gustavsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gunnar Österberg

Av föreningen vald revisor