

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Testebo med säte i Gävle (org.nr 716413-6462) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Strömsbro 13:4 och 14:2 i Gävle, byggd år 2005 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
42	lägenheter (bostadsrätt)	3684,2
1	lokal (hyresrätt)	90
38	garage	
4	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2016. På stämman deltog 26 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 42 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Björk	ordförande
Kent Modin	vice ordförande
Gun Thunander	sekreterare
Hans Nordin	miljöansvarig
Roger Cogne	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ulla Bertheau	styrelsesuppleant
Eddie Wallin	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Björk och Kent Modin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Brf Testebo  
Org.nr 716413-6462

Firmatecknare har varit Kjell Björk, Kent Modin, Gun Thunander och Hans Nordin, två i förening.

Revisor har varit Tommy Persson, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Maj-Britt Nordin, sammankallande, och Monica Johansson.

I trivselkommittén har Anna Larsson ingått.

Föreningen har under 2016 haft följande fritidsverksamhet och aktiviteter:

Boule, "semmellopp" som avslutades med att Kjell Wallin berättade om våra vårfåglar, städdagar vår och höst, surströmmingsskiva och adventskaffe, då Anna Larsson stod för trevlig underhållning.

Den ekonomiska- och fastighetsförvaltningen inkl. trappstädning har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Vi har tre kontaktpersoner, Lars Engström, Rolf Malm och Kjell Larsson, som har skött uppgifter som kan hänföras till vicevärdsuppgifter.

Skriftlig information har utdelats till samtliga medlemmar i form av TesteboNytt.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 193 000 kr och följer fastställd underhållsplan. Styrelsen har även beslutat att avsätta extra 67 000 kr till underhållsfonden.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes av Carl-Ivar Modigh från HSB den 21 juli 2015. Fysisk besiktning utfördes år 2016 av sakkunniga inom föreningen.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Målning av förrådsdörrar och sparkplåtar.
2014	Lagning av trapp och räcken och balkongpelare.
2015	Målning av träplank mot plantskolan.
2015	Skivor på garagegrund.
2015	Asfaltering för att åtgärda vattenavrinning.

2016	Reparation av vattenskadat yttertak på Sandmogatan 1C och Sandmogatan 2B (R. J. Bygg).
2016	Reparation av takluckor på Sandmogatan 1B och 2B och tätning av samtliga rännskarvar (Franzéns Plåt).
2016	Smörjning och kontroll av samtliga lås.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-18	Träpanel, 2 ggr strykning
2017-18	Fibercementskivor, 2 ggr strykning
2017	Rum, helmålning
2017-18	Balkongräcken trä, målning 1 sida
2017	Grusytor, lagning
2017-18	Mekanisk rensning och besprutning av tak
2017-18	Byte av utomhusbelysning

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2017 ingår 192 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 727 kr/m<sup>2</sup> 2017.

## Medlemsinformation

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 62 (64 tidigare år).

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	2 801	2 799	2 792	2 795	2 797
Rörelseresultat i tkr	1 020	1 138	1 108	1 315	1 360
Resultat efter finansiella poster i tkr	253	242	87	216	95
Soliditet %	44,4	44,0	43,5	43,4	41,9
Årsavgift/kvm* i kr	727	727	727	727	727
Driftskostnad/kvm i kr	315	279	287	303	308
Räntekostnad/kvm i kr	205	239	272	316	353
Bankskuld/kvm i kr	9 059	9 131	9 204	9 503	9 984

\*Årsavgiften består utav årsavgift 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	25 759 806	0	989 785	498 083	242 136
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				242 136	-242 136
Innevarande års avs/dis			181 800	-181 800	
Årets resultat					252 651
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>25 759 806</b>	<b>0</b>	<b>1 171 585</b>	<b>558 418</b>	<b>252 651</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	989 785
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	193 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	- 11 200
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 171 585</b>

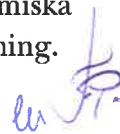
**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	558 419
Årets resultat	252 651
<b>Summa</b>	<b>811 070</b>

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	- 67 000
---	----------

**Balanseras i ny räkning** **744 070**

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



**HSBs Brf Testebo I Gävle**

<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	2 800 574	2 799 528
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 800 574</u>	<u>2 799 528</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 190 036	-1 053 447
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 485	-47 217
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 278	-41 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-519 024	-519 024
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 780 823</u>	<u>-1 661 359</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 019 751</b>	<b>1 138 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 699	5 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-774 799	-901 360
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-767 100</u>	<u>-896 033</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>252 651</b>	<b>242 136</b>

**HSBs Brf Testebo I Gävle**

<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 9	60 559 812	61 078 836
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 559 812</u>	<u>61 078 836</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>60 559 812</u>	<u>61 078 836</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		211	206
Övriga fordringar	Not 10	547 160	513 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 236	74 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>625 607</u>	<u>587 476</u>
Kortfristiga placeringar		0	808 306
Kassa och bank	Not 12	1 266 996	611
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 892 603</u>	<u>1 396 393</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>62 452 415</u></b>	<b><u>62 475 229</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 13			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 759 806	25 759 806
Fond för yttre underhåll		1 171 585	989 785
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>26 931 391</u>	<u>26 749 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		558 419	498 083
Årets resultat		252 651	242 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>811 070</u>	<u>740 218</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>27 742 461</u>	<u>27 489 809</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14,17	33 917 500	34 190 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 917 500</u>	<u>34 190 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	273 000	273 000
Leverantörsskulder		97 468	100 312
Skatteskulder		2 877	1 671
Övriga skulder	Not 15	4 713	4 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	414 397	415 222
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>792 455</u>	<u>794 920</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>62 452 415</u></b>	<b><u>62 475 229</u></b>



## HSBs Brf Testebo I Gävle

### 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 anskaffningsvärden 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	120 år
Markanläggningar	5 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 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 726 977 kr ( 726 977 kr)

#### Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

#### 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





## HSBs Brf Testebo I Gävle

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 678 532	2 678 532
Debiterade förbrukningsavgifter	119 647	114 557
Överlåtelseavgifter	1 108	3 339
Pantavgifter	0	890
Övrigt	1 287	2 210
<b>Brutto</b>	<b>2 800 574</b>	<b>2 799 528</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 800 574</b>	<b>2 799 528</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	171 489	132 251
Reparationer	163 466	102 923
Planerat underhåll	11 200	0
El	156 457	157 915
Uppvärmning	324 821	313 585
Vatten	79 397	87 854
Sophämtning	56 740	54 643
Övriga avgifter	73 605	74 560
Förvaltningsarvoden	98 979	97 443
Fastighetsskatt	53 256	26 124
Övriga driftskostnader	626	6 149
	<b>1 190 036</b>	<b>1 053 447</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och material	537	1 538
Tele och post	2 618	2 317
Revisions- och förvaltningskostnader	14 453	20 014
Medlemsverksamhet	1 277	6 750
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	16 600	16 598
	<b>35 485</b>	<b>47 217</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	0	6 250
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 221	1 221
Arbetsgivaravgifter	5 057	2 200
Övriga personalkostnader	0	2 000
	<b>36 278</b>	<b>41 671</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	514 531	519 024
Avskrivning markanläggningar	4 493	0
	<b>519 024</b>	<b>519 024</b>
<b>Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	7 699	170
Ränteintäkter Skattekonto	0	5 157
	<b>7 699</b>	<b>5 327</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	774 695	901 354
Räntekostnader kortfristiga skulder	104	6
	<b>774 799</b>	<b>901 360</b>

lu



## HSBs Brf Testebo I Gävle

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	64 210 952	64 210 952			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>64 210 952</b>	<b>64 210 952</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 132 116	-2 613 092			
Årets avskrivningar	-519 024	-519 024			
Utgående avskrivningar	<b>-3 651 140</b>	<b>-3 132 116</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>60 559 812</b>	<b>61 078 836</b>			
varav byggnader	55 564 883	56 128 836			
varav markanläggningar omfört från byggnad	44 929	0			
varav mark	4 950 000	4 950 000			
	<b>60 559 812</b>	<b>61 078 836</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten 13:4 och 14:2 i Gävle. Värdeår är 2005.					
Byggnad - bostäder	33 600 000	30 600 000			
Byggnad - lokaler					
	<b>33 600 000</b>	<b>30 600 000</b>			
Mark - bostäder	6 000 000	4 800 000			
Mark - lokaler					
	<b>6 000 000</b>	<b>4 800 000</b>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>39 600 000</b>	<b>35 400 000</b>			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	189	27			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	546 971	513 092			
	<b>547 160</b>	<b>513 119</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader					
<i>HSB Södra Norrland</i>	13 797				
<i>Comhem kabeltv kv 1</i>	5 466				
<i>Protector</i>	43 959				
<i>Telia sonera</i>	822				
<i>Enhetsmätning</i>	1 779				
<i>Förutbetalda kostnader 2015</i>		62 102			
Upplupna intäkter	12 412	12 049			
Upplupna ränteintäkter	0	0			
	<b>78 236</b>	<b>74 151</b>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Collector bank AB	814 673	0			
SBAB	451 201	0			
Handkassa	1 122				
	<b>1 266 996</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 759 806	0	989 785	498 083	242 136
Vinstdisp enl. stämmobeslut				242 136	-242 136
Innevarande års avs/disps.			181 800	-181 800	
Årets resultat					252 651
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>25 759 806</b>	<b>0</b>	<b>1 171 585</b>	<b>558 418</b>	<b>252 651</b>



## HSBs Brf Testebo I Gävle

## Noter

2016-12-31

2015-12-31

**Not 14,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752179891	2,41%	2019-08-23	11 000 000	0
Swedbank	2752179917	0,97%	2016-10-28	4 500 000	0
Swedbank	2752180592	1,55%	2018-09-25	8 690 500	273 000
Swedbank	2852021266	0,91%	2017-11-24	5 000 000	0
Swedbank	2853849475	3,92%	2023-05-25	5 000 000	0
				<b>34 190 500</b>	<b>273 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 917 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

32 825 500

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	4 713	4 715
	<b>4 713</b>	<b>4 715</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	107 450	120 170
Övriga upplupna kostnader		
Luleå energi dec	12 277	
Gävle energi elnät	5 256	
Gävle energi fjärrvärme dec	35 084	
Gästrike återvinnare dec	1 515	
Beräknat arvode Borevision	8 538	
Beräknat styrelsearvode	15 000	
Beräknat arvode föreningsvald revisor	5 000	
Maskinring Gästrikland snöröjning	6 250	
Upplupna kostnader 2015		82 211
Förutbetalda hyror och avgifter	218 026	212 841
	<b>414 397</b>	<b>415 222</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
----------------------	------------	------------

Gävle den 18/4-2017

Kjell Björk  
Kjell Björk

Hans Nordin  
Hans Nordin

Kent Modin  
Kent Modin

Gun Thunander  
Gun Thunander

Roger Cogne  
Roger Cogne

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25 april 2017

Tommy Persson  
Tommy Persson

Eeva-Riitta Salminen  
Eeva-Riitta Salminen

Tommy Persson  
Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Testebo, org.nr. 716413-6462

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Testebo 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Testebo 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 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.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Gävle den 25/4 2017

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Tommy Persson

Tommy Persson  
Av föreningen vald revisor