

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Poppeln med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2515) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 19 och Linden 10, byggd år 1989 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
34	lägenheter (bostadsrätt)	2 358
1	garage	
27	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

*u*

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Harry Raatikainen	ordförande
Hans Backlund	vice ordförande
Daniel Jacobson	sekreterare
Malin Aldén	studieorganisatör
Gunilla Larsson	ledamot
Lennart Lundgren	ledamot
Sara Henriksson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jens Caap Hällgren	styrelsesuppleant
Mattias Törnquist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Backlund, Lennart Lundgren och Malin Aldén samt suppleanter Jens Caap Hällgren.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Harry Raatikainen, Hans Backlund, Daniel Jacobson och Sara Henriksson två i förening.

Revisor har varit Sofie Åberg med Linda Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Pernilla Westberg och Elisabeth Walfridsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter, lördagen den 20 maj hade vi vår traditionella vårstädning. Rabatterna sågs över, planterades och såddes. Det röjdes i buskar och träd. Gatorna sopades. Gemensamt arbete som ger möjlighet till närmare bekantskap gynnar trivseln och när arbetet också medför sparade slantar för föreningen blir behållningen ännu större. Vårstädningen med samlade krafter blev därmed ett rent nöje. Som under tidigare år bjöd föreningen deltagarna på korvgrillning, kaffe, läsk, bullar, frukt och allt fick en strykande åtgång.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden i vissa fall beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond uppgår till 486 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3



regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2017-11-01.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Målning och byte av panel. Byte två Minimaster
2016	Målning och byte av panel. Byte en Minimaster
2017	Byte av Minimaster med värmeåtervinningssystem (Minimaster är ett system för reglerad ventilation i kombination med värmeåtervinning i bostaden).  Renovering av tvättstuga samt dränering två sidor av Södermalmsvägen 2

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fortsätta byta ut Minimaster

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 1 %.

I budget för 2018 ingår 495 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 919 kr/m<sup>2</sup> 2018.

### Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

*u*

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 283	2 267	2 248	2 252	2 278
Rörelseresultat i tkr	734	640	-1 439	-223	817
Resultat efter finansiella poster i tkr	553	441	-1 667	-557	450
Soliditet %	19	16	14	21	24
Årsavgift/kvm* i kr	909	900	891		
Driftskostnad/kvm i kr	506	495	449		
Räntekostnad/kvm i kr	78	85	99		
Bankskuld/kvm i kr	5 869	5 904	5 941		

\*Årsavgiften består utav årsavgifterna 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 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 358 999	389 356	635 741	440 870
Vinstdisp enl. stämmobeslut			440 870	-440 870
Innevarande års avs/disp.		486 000	-486 000	
Årets resultat				553 467
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 358 999</b>	<b>875 356</b>	<b>590 611</b>	<b>553 467</b>

*ll*

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	389 356
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	486 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>875 356</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	590 611
Årets resultat	553 467
<b>Summa</b>	<b>1 144 079</b>

**Balanseras i ny räkning** **1 144 079**

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



**HSBs brf Poppeln i Sundsvall**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 235	2 267 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 125
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 283 235</u>	<u>2 269 498</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 192 076	-1 166 620
Planerat underhåll	Not 5	0	-126 232
Övriga externa kostnader	Not 6	-33 887	-36 778
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-38 287	-29 285
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-285 181	-270 764
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 549 431</u>	<u>-1 629 678</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 804</b>	<b>639 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 438	2 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-182 775	-201 188
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-180 337</u>	<u>-198 950</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>553 467</b>	<b>440 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>553 467</b>	<b>440 870</b>

u

**HSBs brf Poppeln i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 14 636 121	14 151 013
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>14 636 121</u>	<u>14 151 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<u>14 636 121</u>	<u>14 151 013</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 078	1 983
Övriga fordringar	Not 12 322 361	2 920 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 121 513	118 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>448 952</u>	<u>3 041 899</u>
Kassa och bank	2 602 365	0
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>3 051 317</u>	<u>3 041 899</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>17 687 438</u></b>	<b><u>17 192 912</u></b>

M

**HSBs brf Poppeln i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 358 999	1 358 999
Fond för yttre underhåll	875 356	389 356
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 234 355</u>	<u>1 748 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	590 611	635 741
Årets resultat	553 467	440 870
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 144 079</u>	<u>1 076 611</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>3 378 433</u>	<u>2 824 966</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 ,18	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>13 755 000</u>	<u>13 840 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder		
Aktuella skatteskulder		
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>554 005</u>	<u>527 946</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>17 687 438</u></b>	<b><u>17 192 912</u></b>

u





## HSBs brf Poppeln i Sundsvall

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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

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 (RedU13) 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.

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 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.

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4 840 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



## **HSBs brf Poppeln i Sundsvall**

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 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 9 145 450 kr ( 9 145 450 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

*u*



## HSBs brf Poppeln i Sundsvall

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 144 304	2 123 028
Hyor	55 587	59 400
Debiterade förbrukningsavgifter	74 623	76 082
Overlåtelseavgifter	3 360	6 648
Pantavgifter	5 361	2 215
Övrigt	0	0
<b>Brutto</b>	<b>2 283 235</b>	<b>2 267 373</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 283 235</b>	<b>2 267 373</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
HSB återbäring	0	2 125
	<b>0</b>	<b>2 125</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	142 365	128 808
Reparationer	126 513	97 580
El	146 792	148 519
Uppvärmning	224 462	218 860
Vatten	122 404	132 476
Sophämtning	30 008	31 028
Övriga avgifter	214 037	226 119
Förvaltningsarvoden	131 833	127 127
Fastighetsskatt	45 200	43 602
Övriga driftskostnader	8 463	12 501
	<b>1 192 076</b>	<b>1 166 620</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Målning	0	63 328
NTX aggregat	0	54 101
Balkongdörr	0	8 803
	<b>0</b>	<b>126 232</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Revisions- och förvaltningskostnader	9 298	12 386
Externa tjänster	0	2 000
Medlemsverksamhet	1 429	799
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	23 160	21 593
	<b>33 887</b>	<b>36 778</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	27 200	23 000
Revisorsarvode (avser även år 2016)	3 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 087	6 285
	<b>38 287</b>	<b>29 285</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	285 181	270 764
	<b>285 181</b>	<b>270 764</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	2 438	2 238
	<b>2 438</b>	<b>2 238</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	182 775	201 188
	<b>182 775</b>	<b>201 188</b>

u

**HSBs brf Poppeln i Sundsvall**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	25 000 060	25 000 060		
Årets investeringar / Ventilation	503 582	0		
Årets investeringar / Tvättstuga	122 138	0		
Årets investeringar / Dränering	144 569	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>25 770 349</b>	<b>25 000 060</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 849 047	-10 578 283		
Årets avskrivningar	-285 181	-270 764		
Utgående avskrivningar	<b>-11 134 228</b>	<b>-10 849 047</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 636 121</b>	<b>14 151 013</b>		
varav byggnader	13 881 121	13 396 013		
varav mark	755 000	755 000		
	<b>14 636 121</b>	<b>14 151 013</b>		
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1989.				
Byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000		
Byggnad - lokaler	49 000	49 000		
	<b>14 849 000</b>	<b>14 849 000</b>		
Mark - bostäder	4 480 000	4 480 000		
	<b>4 480 000</b>	<b>4 480 000</b>		
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>19 329 000</b>	<b>19 329 000</b>		
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto	23 613	7 736		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	298 748	2 913 236		
	<b>322 361</b>	<b>2 920 972</b>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda kostnader				
<i>HSB</i>	51 941	51 936		
<i>Fastighetsförsäkring</i>	53 967	51 405		
<i>ComHem</i>	7 105	7 102		
<i>Bredband</i>	8 500	8 500		
	<b>121 513</b>	<b>118 943</b>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 358 999	389 356	635 741	440 870
Vinstdisp enl. stämmobeslut			440 870	-440 870
Innevarande års avs/disp.		486 000	-486 000	
Årets resultat				553 467
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 358 999</b>	<b>875 356</b>	<b>590 611</b>	<b>553 467</b>

u

**HSBs brf Poppeln i Sundsvall****Noter** **2017-12-31**    **2016-12-31****Not 15 , Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2750165033	1,96%	2026-09-25	4 000 000	0
Swedbank	2750165041	1,82%	2022-08-25	2 500 000	0
Swedbank	2751423084	0,36%	2018-03-28	2 500 000	0
Swedbank	2758257717	1,99%	2024-11-11	2 500 000	0
Swedbank	2850565132	0,31%	2018-01-27	2 000 000	0
Swedbank	2852003819	0,45%	2018-02-28	340 000	85 000
				<b>13 840 000</b>	<b>85 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 755 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 415 000**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	10 560	9 060
Arbetsgivaravgifter	8 087	6 285
Fond för inre underhåll	12 587	12 587
	<b>31 234</b>	<b>27 932</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	30 389	27 977
Övriga upplupna kostnader		
Snörenhållning	38 576	0
El	17 452	17 620
Fjärrvärme	30 001	0
Vatten	10 653	7 529
Revisorarvode	11 700	8 538
Förutbetalda hyror och avgifter	158 388	166 698
	<b>297 159</b>	<b>228 362</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**Fastighetsinteckning 24 155 000    24 155 000

Sundsvall den 24/5 -2018

Daniel Jacobson

Gunilla Larsson

Hans Backlund

Harry Raatikainen

Lennart Lundgren

Malin Aldén

Sara Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29/5 2018

Sofie Åberg

Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Poppeln org.nr.789200-2515

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Poppeln 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.

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 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 samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Poppeln för år 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. 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 29/5 2018



**Eva-Riitta Salminen**

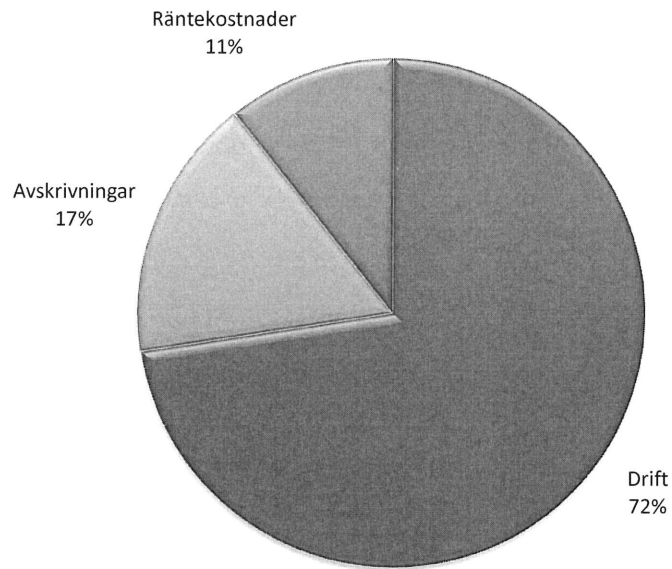
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



**Sofie Åberg**

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

