



Styrelsen för HSB brf Banvakten i Umeå

Org nr: 716415-2972

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

A handwritten signature or mark is located to the right of the date range.

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Banvakten 12 i Umeå som byggdes år 1985 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Generalsgatan 10-12 i Umeå. Föreningens säte är Umeå Kommun.

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
12	Lägenheter (bostadsrätt)	952
1	Samlingslokal	27

På föreningens fastigheter finns 13 carportplatser med eluttag och från november 2016 2 gästparkeringar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-12. På stämman deltog 12 medlemmar.

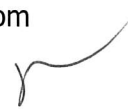
Styrelse		Vald till årsstämma, år
Eva Forslöf	Ordförande	2017
Kent Åberg	Vice ordförande	2018
Ingalill Stenmark	Sekreterare	2018
Peter Wallin	Vice sekreterare	2018
Lars Elinge	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Jan Englund och Gabriella Dekombis.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Gustaf Forsberg vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Eva Forslöf med Anders Forslöf som suppleant.



Valberedningen har varit Anders Forslöf.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Eva Forslöf sammankallande, Vega Lundberg och Gabriella Dekombis.

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

- År 2014 fick tvättstugan nya energisnåla och effektiva maskiner samt en allmän uppfräschning med målade väggar, ljuddämpande plattor i taket och ny belysning.
- År 2015 har föreningen spolat dränering och rensat dagvattenbrunnar, kontrollerat fastighetens tak och krypvind. Föreningen fortsätter att underhålla grönytor genom årlig översyn och beskärning av lönnar och häckar och vildvin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Inspekterat tak in- och utvändigt
- Installation av fasadbelysning

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-08-18.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Styrelsen uppdaterar årligen den 20-åriga underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2017 - Nytt staket på fastighetens båda sidor som gränsar till grannfastighet – ersättning av tidigare trästaket samt byte av balkongtak.
- OVK-kontroll samt takbesiktning
- 2018 – Målning fasader samt installation av modernare motorvärmare.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade att föreningen kunde sänka avgifterna med 5% och styrelsen beslöt att sänka årsavgifterna från och med 2017-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 689 kr/m² bostadslägenhetsyta. Bredband 250/100 och telefoni ingår i månadsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 079 241 kr. Under året har föreningen amorterat 165 000 kr.

Styrelsens övriga kommentarer

Bostadsrättsföreningen bildades 1985 och är en småskalig och familjär förening centralt belägen på nedre delen av stadsdelen Haga. Föreningen består av 12 lägenheter av varierande storlek, en mindre samlingslokal, bastu samt en gemensam tvättstuga. Internet liksom kabel-TV ingår i månadsavgiften.

Det centrala läget gör att Umeås vackra gång- och cykeltunnel med glaskonstverket "Lev – en hyllning till Sara Lidman" endast är 5 minuter bort. Konstverket gestaltar miljön kring Umeås nya centralstation och är med sina 700 kvm och sin längd på 170 meter ett av Europas största glaskonstverk. Här är resecentrumet Umeå central samt Länstrafikens busstation beläget. På nära avstånd finns också stora rekreationsområden med motionsspår samt I20-orådet och Gammlia-Spåren.

Trots närheten till centrum är gatutrafiken lågfrekvent och kommunen har infört parkeringsavgifter vilket också medverkar till den lugna gatumiljön.

På den fina, lummiga och insynsskyddade innergården finns gemensamma uteplatser, välskötta planteringar och en mindre kolonilott för egen odling för de boende som så önskar. Lägenheternas balkonger och uteplatser är vända mot den gemensamma innergården. Föreningen strävar efter en kostnadseffektiv förvaltning och medlemmarna bidrar med skötsel och varierande aktiviteter efter förmåga och möjlighet. Föreningen vill bidra till en hållbar utveckling varför källsortering tillkommit de senaste åren och trädgårdsavfall komposteras. En ny aktivitet för året har varit "höstfixardagen" då vi med gemensamma krafter fixade med diverse sysslor inför vinterhalvåret och avslutade med kaffe och varmkorvsgrillning.

De låga räntekostnaderna samt föreningens aktiva och kostnadseffektiva förvaltning har möjliggjort en sänkning av hyreskostnaderna för lägenheterna med 5 % under 2016.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Anders Forslöf.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 19. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	724	760	757	759	759
Rörelseresultat tkr	252	309	47	319	311
Resultat efter finansiella poster tkr	167	189	-87	185	181
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr			10	47	76
Resultat efter beslutad vinstdisp. tkr	173	150			
Balansomslutning tkr	7 540	7 591	7 559	7 778	8 030
Fond för yttre underhåll tkr	937	942	1 000	863	758
Fond för yttre underhåll kr/kvm	984	990	1 051		
Avgifts- & hyresbortfall bostäder o lokaler i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	292	328	331	312	280
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	4 112	4 285	4 466	4 609	5 053
Genomsnittsränta på lån %	2,18	2,86	3,23	3,17	2,99
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	725	763	763	763	763
Soliditet i %	44,6	42,1	39,7	39,7	

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

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 000	0	942 263	1 537 977	189 328
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	189 328	-189 328
Disp enligt styrelsebeslut			-5 223 *	5 223	
Årets resultat					167 498
Belopp vid årets slut	523 000	0	937 040	1 732 528	167 498

* Styrelsen beslutade om avsättning på 20 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	942 263
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-25 223</u>
Fondbehållning vid året slut	937 040

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	1 732 528
Årets resultat	<u>167 498</u>
Summa	1 900 026

Balanseras i ny räkning

1 900 026



HSB brf Banvakten i Umeå

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	724 257	760 200
Summa rörelseintäkter		724 257	760 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-278 094	-297 134
Underhåll enligt plan	Not 4	-25 223	-8 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 372	-15 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-134 641	-130 501
Summa rörelsekostnader		-472 330	-450 885
Rörelseresultat		251 927	309 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 321	3 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-90 750	-123 248
Summa finansiella poster		-84 429	-119 987
Resultat efter finansiella poster		167 498	189 328
Årets resultat		167 498	189 328
Årets resultat			
Årets resultat		167 498	189 328
Reservering till yttre underhållsfond		-20 000	-47 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond		25 223	8 113
Överskott efter disposition av underhåll		172 721	150 441
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.			



HSB brf Banvakten i Umeå

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

6 250 029

6 380 530

Inventarier

Not 10

37 260

0

Summa materiella anläggningstillgångar

6 287 289

6 380 530

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

6 287 789

6 381 030

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Aktuell skattefordran

11 118

11 418

Övriga fordringar

Not 12

616

528

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

17 079

29 766

Summa kortfristiga fordringar

28 813

41 712

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

0

800 000

Summa kortfristiga placeringar

0

800 000

Kassa och bank

Kassa och bank

1 223 601

367 930

Summa kassa och bank

1 223 601

367 930

Summa omsättningstillgångar

1 252 414

1 209 642

Summa tillgångar

7 540 203

7 590 672



HSB brf Banvakten i Umeå

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

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

Insatser

Not 14

523 000

523 000

Fond för yttre underhåll

Not 15

937 040

942 263

*Summa bundet eget kapital*1 460 0401 465 263*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 732 528

1 537 977

Årets resultat

167 498

189 328

*Summa fritt eget kapital*1 900 0261 727 305**Summa eget kapital****3 360 066****3 192 568****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16,19

3 914 241

4 079 241

Summa långfristiga skulder**3 914 241****4 079 241****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

165 000

165 000

Leverantörsskulder

59 361

43 861

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

18 686

17 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

22 849

92 948

Summa kortfristiga skulder**265 896****318 863****Summa eget kapital och skulder****7 540 203****7 590 672**

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

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 89 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8% 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. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 835 162 kr, (3 835 162 kr).

Övrigt

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



HSB brf Banvakten i Umeå

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	690 105	726 420
	Hyror garage, p-platser	32 480	33 780
	Övriga intäkter	1 672	0
	Summa	724 257	760 200
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer och förbrukningsmaterial	11 893	33 689
	Snöröjning och sandning	39 733	32 101
	El	9 592	12 577
	Uppvärmning	78 650	85 181
	Vatten	36 841	34 274
	Renhållning	15 358	15 296
	Kabel-TV	11 404	11 152
	Internet - datadrift	18 000	18 000
	Fastighetsförsäkring	11 843	10 908
	Fastighetsskatt	15 216	14 916
	Förvaltningsarvoden	29 564	29 040
		278 094	297 134
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Takbesiktning in- och utvändigt	5 700	0
	Installation av fasadbelysning	19 523	0
	Byte fläktkåpor	0	8 113
		25 223	8 113
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier	18 460	0
	Inkassokostnader	450	0
	Utbildning	1 000	0
	Fritidsverksamhet, medlemskap	8 369	7 667
	Övriga förvaltningskostnader	6 093	7 470
		34 372	15 137
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	130 501	130 501
	Inventarier	4 140	0
		134 641	130 501
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	5 854	0
	Ränteintäkter placeringar	303	3 147
	Övriga ränteintäkter	164	114
		6 321	3 261
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	90 750	123 248
		90 750	123 248



HSB brf Banvakten i Umeå

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark inklusive ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	7 943 245	7 943 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 943 245</u>	<u>7 943 245</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 562 715	-1 432 214
Årets avskrivningar	-130 501	-130 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 693 216</u>	<u>-1 562 715</u>
Utgående bokfört värde	6 250 029	6 380 530
varav byggnader	5 490 714	5 621 215
varav mark	759 315	759 315

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 12208000 kr. Värdeår 1985.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	8 400 000	3 808 000	12 208 000
	<u>8 400 000</u>	<u>3 808 000</u>	<u>12 208 000</u>

Not 10 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0	23 770
Årets investeringar	41 400	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-23 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 400</u>	<u>0</u>
Ingående avskrivningar	0	-23 770
Årets avskrivningar	-4 140	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	23 770
Utgående avskrivningar	<u>-4 140</u>	<u>0</u>
Utgående planenligt restvärde	37 260	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Umeå	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	616	528
	<u>616</u>	<u>528</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	12 098	11 843
Förutbetalda kostnader	4 981	17 923
	<u>17 079</u>	<u>29 766</u>

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 000	0	942 263	1 537 977	189 328
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	189 328	-189 328
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			-5 223 *	5 223	
Årets resultat					167 498
Belopp vid årets slut	<u>523 000</u>	<u>0</u>	<u>937 040</u>	<u>1 732 528</u>	<u>167 498</u>

*Styrelsen beslutade om avsättning på 20 tkr vilket överstämmer med den budgeterade nivån.

Not 15 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	942 263	1 000 432
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	0	-97 056
Beslutad överföring enl underhållsplan	20 000	47 000
Beslutat uttag motsvarande årets kostnad	-25 223	-8 113
Summa	937 040	942 263

2



HSB brf Banvakten i Umeå

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank 2853736870	3,91%	2023-04-13	860 000	900 000
Swedbank 2853736821	3,38%	2018-04-13	860 000	900 000
Swedbank 2853736763	0,60%	90-d rörligt	860 000	900 000
Stadshypotek 228167	1,36%	2020-09-30	1 499 241	1 544 241
			4 079 241	4 244 241

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

-165 000
3 914 241

-165 000
4 079 241

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

3 254 241
Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	17 054	17 054
Övriga kortfristiga skulder	1 632	0
	18 686	17 054

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång

17 054

17 054

Belopp vid årets utgång**17 054****17 054****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	4 751	4 972
Övriga upplupna kostnader	7 500	33 489
Förutbetalda hyror och avgifter	10 598	54 487
	22 849	92 948

Not 19 Ställda säkerheter


Uttagna pantbrev i fastighet

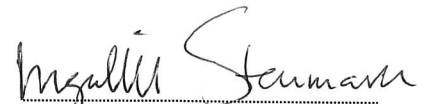
7 402 610

7 402 610

Umeå 2017 - 03 - 30


Eva Forslöf


Kent Åberg


Ingall Stenmark


Peter Vallin


Lars Elinge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 11


Gustaf Forsberg


Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Banvakten i Umeå

Organisationsnummer 716415-2972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Banvakten i Umeå för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.



Revisionsberättelse

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 Banvakten i Umeå för 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorernas ansvar

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

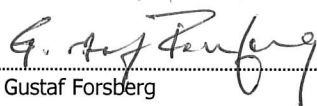
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Umeå 2017-04-11



Gustaf Forsberg

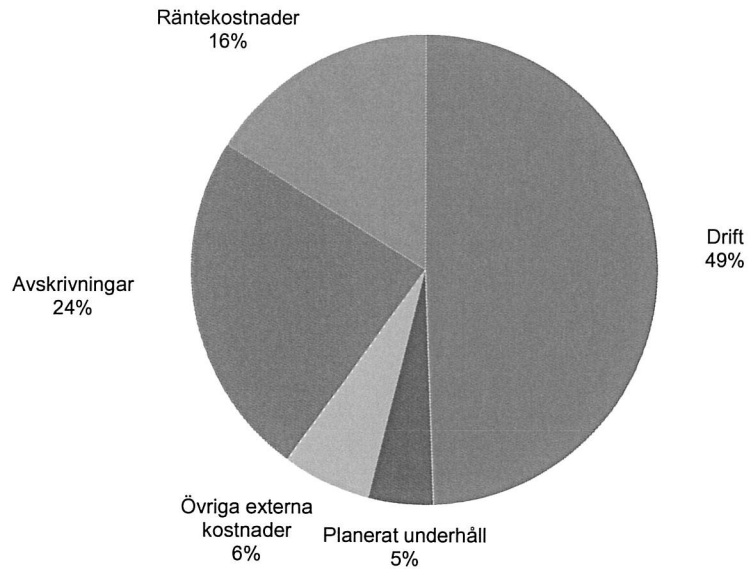
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

