



# Styrelsen för HSB Brf Balder i Barnarp

Org.nr: 716403-4717

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Balder i Barnarp

Org. nr. 716403-4717

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2017-01-01--2017-12-31,**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1988 på fastigheten Barnarp 8:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st radhuslängor med 52 uppgångar med adresserna: Konstapelgatan 142-246 i Barnarp samt 1 st kvartersgård och 9 st garagelängor.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	13 st	2	rok	858,0	m <sup>2</sup>
		25 st	3	rok	2 205,5	m <sup>2</sup>
		14 st	4	rok	1 547,0	
		52 st			4 610,5	m <sup>2</sup>
Totalt		52 st			4 610,5	m <sup>2</sup> AK

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

- Målning av husen samt byte av värmepannor (2011-2013)
- Indragning Telia fibernät till samtliga bostadsrätter samt till kvarterslokalen (bredband, TV, telefoni) (2012)
- Grävningsarbeten, nytt staket och klätterställning vid förskolan (2014)
- Byte av 6 st elpannor (2014)
- Byte av ytterbelysning samt byte av elpanna (2015)
- Byte av 17 st elpannor samt reparationer av fasader (2016)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ventilationsbyte inkl köksfläkt i samtliga lägenheter
- Nya garageportar
- Byte av vissa konvektorer/radiatorer

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-06-02. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen planerar för följande större åtgärder:

- Takbyte (2022)

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2006-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 687 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### Övrigt

Föreningen planerar för 30-årsfirande under våren för alla boenden. 



## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Avtal för fibernät med Telia

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. På stämman deltog 20 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2017-09-25 med anledning av antagande av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 75 (74) medlemmar, varav 53 (53) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Dan Brodén	ordförande
Evelina Jonasson	vice ordförande
Peter Svanstedt	sekreterare
Ros-Marie Linden	ledamot
Camilla Gustafsson	ledamot
Dick Svanström	ledamot
Mattias Tokic	ledamot utsedd av HSB Göta
Annika Jarenmark	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dan Brodén och Peter Svanstedt samt suppleanten Annika Jarenmark.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Brodén, Evelina Jonasson, Peter Svanstedt och Torbjörn Karlsson.

Vicevärd har varit Torbjörn Karlsson.

Revisor har varit Johannes Wall, revisorssuppleant saknas, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har styrelsen utsett inom sig.

Valberedning har varit Maria Norberg och Veronica Wall. 





## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 345	3 324	3 407	3 398	3 400
Res. efter finansiella poster, tkr	314	-684	479	2 325	-633
Soliditet, %	16%	15%	17%	15%	10 %
Balansomslutning, tkr	35 739	34 919	35 875	35 849	33 683
Eget kapital, tkr	5 649	5 335	6 019	5 541	3 216
Taxeringsvärde, tkr	27 419	27 419	27 419	26 015	26 015
- varav byggnad, tkr	18 839	18 839	18 839	18 891	18 891
Underhållsfond tkr	1 768	1 652	947	562	1 237
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	687	687	687	687	687
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 173	6 238	6 302	6 368	6 433
Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)%	104%	105%	106%	113%	114%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	150	155	191	229	268

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 549 995	1 651 595	1 817 524	-683 776
Resultatdisp-16 enl stämmobeslut		-432 193	-251 583	683 776
		1 219 402	1 565 941	
Avsättn enl plan yttre underhåll -17		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -17		-451 167	451 167	
Årets resultat				313 782
Belopp vid årets slut	2 549 995	1 768 235	1 017 108	313 782

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 017 108
Årets resultat	<u>313 782</u>
	1 330 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 330 890</u>
	1 330 890

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 768 235 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	Not 1 3 344 811	3 324 121
Summa rörelsens intäkter	3 344 811	3 324 121
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2 -1 074 711	-1 092 504
Periodiskt underhåll	-451 167	-1 432 193
Övriga externa kostnader	Not 3 -29 938	-29 613
Personalkostnader och arvoden	Not 4 -80 078	-80 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5 -709 365	-663 998
Summa rörelsens kostnader	-2 345 259	-3 299 214
<b>Rörelseresultat</b>	<b>999 552</b>	<b>24 907</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 973	4 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	-689 743	-713 029
Summa finansiella poster	-685 770	-708 683
<b>Årets resultat</b>	<b>313 782</b>	<b>-683 776</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
Årets resultat	313 782	-683 776
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	451 167	1 432 193
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>-235 051</b>	<b>-251 583</b>

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 30 998 714 29 479 079

Mark

2 975 300 2 975 30033 974 014 32 454 379*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

33 974 514 32 454 879**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

606 294 1 316 843

Övriga fordringar

Not 8 1 965 5 814

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 120 034 115 017728 293 1 437 674*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 1 000 000 1 000 000

*Kassa och bank*

Bankkonton

35 740 26 76235 740 26 762

Summa omsättningstillgångar

1 764 033 2 464 436**Summa tillgångar****35 738 547 34 919 315** <sup>AK</sup>

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 549 995

2 549 995

Fond för yttre underhåll

1 768 235

1 651 595

4 318 2304 201 590*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 017 108

1 817 524

Årets resultat

313 782

-683 776

1 330 8901 133 748

Summa eget kapital

5 649 1205 335 338**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

28 465 07628 762 944

28 465 076

28 762 944

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

297 868

297 868

Leverantörsskulder

554 878

131 156

Skatteskulder

7 720

8 908

Fond för inre underhåll

23 588

23 588

Övriga skulder

Not 12

20 171

18 063

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

720 126

341 450

1 624 351821 033

Summa skulder

30 089 42729 583 977**Summa eget kapital och skulder****35 738 547****34 919 315** AK





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716403-4717

**HSB Brf Balder i Barnarp, 716403-4717**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	313 782	-683 776
Avskrivningar	709 365	663 998
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 023 147</u>	<u>-19 778</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 168	-9 584
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	803 318	26 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 825 297</u>	<u>-3 061</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 229 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 229 000</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-297 868	-297 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-297 868</u>	<u>-297 868</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-701 571</b>	<b>-300 929</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 343 604</b>	<b>2 644 533</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 642 033</b>	<b>2 343 604</b>

**Noter**

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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 belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift är beräknad med 0,75% av taxeringsvärdet 27 419

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen 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 22 398 509 kr.

**Uppskattningar och bedömningar****Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

AK



<b>Noter</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	3 165 132	3 165 132
	Övriga intäkter (inkl kabel-TV-avgift)	179 679	158 989
		<b>3 344 811</b>	<b>3 324 121</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	84 113	79 783
	Reparationer	190 499	223 906
	El	50 133	49 490
	Vatten	164 039	160 359
	Sophämtning	68 558	63 666
	Kabel-TV, internet	152 404	152 397
	Fastighetsförsäkringar	61 679	55 217
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	205 643	205 643
	Förvaltningsarvoden	74 671	69 750
	Övriga driftskostnader	22 973	32 293
		<b>1 074 711</b>	<b>1 092 504</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 838	8 513
	Medlemsavgifter	21 100	21 100
		<b>29 938</b>	<b>29 613</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	22 600	16 500
	Vicevärdsarvode	26 004	26 004
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	12 056	18 895
	Sociala kostnader	17 918	18 007
		<b>80 078</b>	<b>80 906</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	709 365	663 998
		<b>709 365</b>	<b>663 998</b>



Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 950 700	37 950 700			
Årets investeringar, ventilation samt garageportar	2 229 000	0			
Årets utrangering, ventilation	-434 183	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 745 517	37 950 700			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 471 621	-7 807 623			
Årets avskrivningar	-709 365	-663 998			
Årets utrangering, ventilation	434 183	0			
Utgående avskrivningar	-8 746 803	-8 471 621			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 998 714</b>	<b>29 479 079</b>			
Taxeringsvärde för Jönköping Barnarp 8:1					
Byggnad - bostäder	18 839 000	18 839 000			
Mark - bostäder	8 580 000	8 580 000			
Taxeringsvärde totalt	27 419 000	27 419 000			
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	1 383	1 382			
Övriga fordringar	582	4 432			
	<b>1 965</b>	<b>5 814</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 034	115 017			
	<b>120 034</b>	<b>115 017</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-10-02	2018-01-02	3 mån	0,30%	500 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-11-01	2018-02-01	3 mån	0,30%	500 000
					<b>1 000 000</b>

AK

**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-38127-274929	1,46%	2022-10-30	5 224 281	54 992
Stadshypotek	07-38127-251936	3,27%	2018-12-01	9 120 000	95 000
Stadshypotek	07-38127-265187	1,49%	2019-12-01	7 300 608	74 496
Stadshypotek	07-38127-258068	1,75%	2018-12-01	7 118 055	73 380
				<b>28 762 944</b>	<b>297 868</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**28 465 076**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

27 273 604

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**297 868****297 868****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

38 376 000

38 376 000

Varav obelånade

0

0

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

10 425

9 050

Arbetsgivaravgifter

9 746

9 013

**20 171****18 063****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

57 222

73 918

Övriga upplupna kostnader

390 830

13 963

Förutbetalda hyror och avgifter

272 074

253 569

**720 126****341 450**

AK



**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Barnarp 1614 2018

  
Dan Brodén

  
Camilla Gustafsson

  
Ros-Marie Linden

  
Dick Svanström

  
Evelina Jonasson

  
Peter Svanstedt

  
Mattias Tokic

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Johannes Wall  
Av föreningen vald revisor

  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Barnarp, org.nr. 716403-4717

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Barnarp för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorenas 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Balder i Barnarp 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.

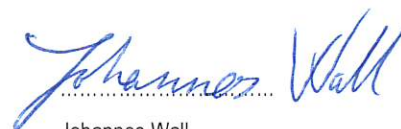
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Barnarp den 24/4 2018



**Arthur Kozak**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Johannes Wall

Av föreningen vald revisor