ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fårtickan med säte i Sundsvall (org.nr 716414-1637) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:333, byggd år 1982 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.

Antal	Benämning	Total yta m²
41	lägenheter (bostadsrätt)	4 613
41	garage	
17	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 67 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Owe Korsgren	ordförande
Stefan Andersson	vice ordförande
Mikael Klein	sekreterare
Madelene Frånlund	ledamot
Johan Högberg	ledamot
Fredrik Svensson Paldanius	ledamot
K-G Karlsson	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Sara Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Owe Korsgren avgick på egen begäran som ordförande 2017-11-05 och styrelsen valde Stefan Andersson som ordförande samt Fredrik Svensson Paldanius till vise ordförande.
Ledamoten K-G Karlsson avled under sommaren och har inte ersatts.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Owe Korsgren, Mikael Klein och Johan Högberg, samt fyllnadsval för K-G Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Bengtsson, Owe Korsgren, Stefan Andersson och Mikael Klein.

Revisor har varit Olov Söderström med Love Bäck som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Börje Håsäther, Johanna Andersson och Per Carlsson.

Den ekonomiska 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 vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 250 000 kr

Under 2018 kommer underhållsplanen att gås igenom för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3-regelverket. Detta innebär att vissa större åtgärder som ska aktiveras enligt K3-regelverket inte kommer ingå i beräknad avsättning till underhållsfonden fr.o.m. 2018.

Den "årliga" fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året i samband med utbyte av fasadpanel och ommålningsarbeten på samtliga byggnader.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Förrådstak renoverade med plåt
2014	Målning av fönster och garageportar, elementtermostater utbytta, byte av expensionskärl och cirkulationspump, byte av låssystem på lägenhets- och garagedörrar

2015	Omläggning av vissa asfaltsytor, montering av taksäkerhetsutrustning, montering av brandvarnare, inköp av hjärtstartare, nya postlådor, och div. trädfällning
2016	Selektivt utbyte av utomhuspanel, renovering av vindskydd, 2 nya motorvärmarplatser, ombyggnad av 17 ventilations-aggregat
2017	Ommålning av fastigheter (övre gården), 6 nya motorvärmarplatser, montering av brandsläckare o brandfilt i alla lägenheter, markarbeten på båda gårdarna, omläggning av vissa asfaltsytor

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fortsatt ommålning av fastigheter (nedre gården) och fortsatt selektivt utbyte av utomhuspanel
2018	Underhåll av gemensamma grönområden

Föreningen har påbörjat med större investering av ommålning av fastigheterna 2017 och denna beräknas vara klar 2018.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 250 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 661 kr/m^2 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 41 medlemslägenheter har under året inge 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	3 166	3 162	3 199	3 237	3 097
Rörelseresultat i tkr	796	782	198	538	813
Resultat efter finansiella poster i tkr	417	359	-280	-63	202
Soliditet %	11,9	10,7	9,0	10,1	10,1
Årsavgift/kvm* i kr	661	661	661	661	
Driftskostnad/kvm i kr	347	395	550	496	
Räntekostnad/kvm i kr	83	93	104	113	
Bankskuld/kvm i kr	3 998	3 759	3 750	3 832	

*Årsavgiften består utav 3 050 544 genom den totala bostadsrättsytan.

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	1 004 400	1 485 216	-648 525	358 693
Vinstdisp enl. stämmobeslut			358 693	-358 693
Innevarande års avs/disp.		128 000	-128 000	
Årets resultat				416 660
Belopp vid årets slut	**1 004 400**	**1 613 216**	**-417 833**	**416 660**

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 485 216
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	250 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-122 000
Fondbehållning vid årets slut	**1 613 216**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-417 833
Årets resultat	416 660
Summa	**-1 172**
Balanseras i ny räkning	**-1 172**

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

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 165 825	3 161 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 470
Summa rörelseintäkter		3 165 825	3 165 137
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 600 463	-1 824 099
Planerat underhåll	Not 5	-122 000	-83 029
Övriga externa kostnader	Not 6	-74 083	-74 218
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-122 759	-106 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-450 872	-294 912
Summa rörelsekostnader		-2 370 176	-2 383 138
Rörelseresultat		**795 648**	**782 000**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 648	6 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-383 636	-429 346
Summa finansiella poster		-378 988	-423 307
Resultat efter finansiella poster		**416 660**	**358 693**
Årets resultat		**416 660**	**358 693**

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 525 476	18 684 430
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	1 070 995	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 596 471	18 684 430
Summa anläggningstillgångar		19 596 471	18 684 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodringar		0	1 406
Övriga fordringar	Not 13	556 152	685 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	163 323	159 165
Summa kortfristiga fodringar		719 475	846 250
Kassa och bank		1 725 150	1 020 676
Summa omsättningstillgångar		2 444 624	1 866 925
Summa tillgångar		**22 041 096**	**20 551 355**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 004 400	1 004 400
Fond för yttre underhåll		1 613 216	1 485 216
Summa bundet eget kapital		2 617 616	2 489 616
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-417 833	-648 525
Årets resultat		416 660	358 693
Summa ansamlad förlust		-1 172	-289 833
Summa eget kapital		2 616 444	2 199 783
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16,19	17 982 296	16 959 290
Summa långfristiga skulder		17 982 296	16 959 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	458 244	383 244
Leverantörsskulder		196 515	270 176
Aktuella skatteskulder		521	0
Övriga skulder	Not 17	374 031	398 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	413 045	340 285
Summa kortfristiga skulder		1 442 356	1 392 282
Summa eget kapital och skulder		**22 041 096**	**20 551 355**

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Fårtickan är ett mindre förtag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5-30 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 1 805 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum 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.

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.

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

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 13 779 430 kr (13 779 430 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 Fårtickan i Sundsvall

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 050 544	3 050 544
	Hyror	152 400	143 700
	Debiterade förbrukningsavgifter	68 200	69 000
	Overlåtelseavgifter	1 120	4 432
	Pantavgifter	3 564	3 995
	Ovrigt	0	0
	Brutto	**3 275 828**	**3 271 671**
	Avsatt till inre fond	-110 004	-110 004
	Summa nettoomsättning	**3 165 825**	**3 161 667**
Not 3	**Ovriga rörelseintäkter**		
	Återbäring HSB	0	3 470
		0	**3 470**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	198 306	184 253
	Reparationer	270 176	529 372
	El	56 058	50 148
	Uppvärmning	391 330	391 163
	Vatten	206 519	205 520
	Sophämtning	70 139	63 580
	Ovriga avgifter	172 583	178 149
	Förvaltningsarvoden	110 481	105 255
	Fastighetsskatt	63 595	61 668
	Ovriga driftskostnader	61 275	54 991
		1 600 463	**1 824 099**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Asfaltering	122 000	0
	Målningsarbete	0	83 029
		122 000	**83 029**
Not 6	**Ovriga externa kostnader**		
	Lokalkostnader	20 000	15 000
	Förbrukningsinventarier och material	2 575	508
	Revisions- och förvaltningskostnader	13 812	15 863
	Externa tjänster	7 906	10 875
	Medlemsverksamhet	7 300	8 018
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	22 489	23 954
		74 083	**74 218**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	58 000	51 500
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och ersättningar	39 600	24 150
	Arbetsgivaravgifter	24 225	22 174
	Pensionskostnader och förpliktelser	-3 066	4 700
	Ovriga personalkostnader	0	356
		122 759	**106 880**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	431 746	279 110
	Avskrivning markanläggningar	19 126	15 802
		450 872	**294 912**
Not 9	**Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	4 640	5 805
	Ränteintäkter skattekonto	8	234
		4 648	**6 039**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	383 636	429 346
		383 636	**429 346**

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 793 420	21 793 420
	Årets investeringar	291 918	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 085 338**	**21 793 420**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 108 990	-2 814 078
	Årets avskrivningar	-450 872	-294 912
	Utgående avskrivningar	**-3 559 862**	**-3 108 990**
	Bokfört värde	**18 525 476**	**18 684 430**
	varav byggnader	17 271 161	17 702 907
	varav markanläggningar	336 000	63 208
	varav mark	918 315	918 315
		18 525 476	**18 684 430**
	Taxeringsvärde för fastigheten Granlo 3:333 i Sundsvall. Värdeår är 1982.		
	Byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Byggnad - lokaler	428 000	428 000
		19 828 000	19 828 000
	Mark - bostäder	4 612 000	4 612 000
	Mark - lokaler	540 000	540 000
		5 152 000	5 152 000
	Taxvärde totalt	**24 980 000**	**24 980 000**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Pågående nyanläggning avser fasadmålning		
	Årets investeringar	1 070 995	0
	Utgående anskaffningsvärde	**1 070 995**	**0**
Not 13	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	28 527	21 379
	Avräkningskonto HSB Södra Norrland	527 625	660 830
	Ovriga fordringar	0	3 470
		556 152	**685 679**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader		
	Fastighetsförsäkring	88 467	84 696
	Grenke	2 313	2 313
	Kabel-TV	5 217	5 214
	Bredband	15 750	15 750
	HSB avtal	51 576	51 192
		163 323	**159 165**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 004 400	1 485 216	-648 525	358 693
Vinstdisp enl. stämmobeslut			358 693	-358 693
Innevarande års avs/disp.		128 000	-128 000	
Årets resultat				416 660
Belopp vid årets slut	**1 004 400**	**1 613 216**	**-417 833**	**416 660**

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

Noter				2017-12-31	2016-12-31
Not 16,1 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850062544	1,53%	2021-02-25	1 015 000	0
Swedbank	2852772405	1,91%	2022-06-22	4 115 093	166 268
Swedbank	2855791667	2,27%	2024-11-25	4 868 938	12 000
Swedbank	2857400846	2,21%	2026-03-25	6 636 258	174 976
Swedbank	2859548659	0,95%	2018-03-28	1 481 250	75 000
Swedbank	854458254	0,02%	2018-02-15	324 020	30 000
				18 440 559	**458 244**
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 982 315
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 149 339
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	750
Arbetsgivaravgifter				0	786
Fond för inre underhåll				374 031	397 041
				374 031	**398 577**
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				52 276	62 625
Övriga upplupna kostnader					
Snörenhållning				33 288	0
El				7 544	7 557
Fjärrvärme				50 083	0
BoRevision arvode				8 750	8 538
HSB avtal				0	940
Förutbetalda hyror och avgifter				261 104	260 625
				413 045	**340 285**
Not 19 Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				19 708 000	19 708 000

Sundsvall den 4/4 - 2018

Owe Korsgren

Johan Högberg

Stefan Andersson

Madelene Fränlund

Mikael Klein

Fredrik Svensson Paldanius

Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 - 2018

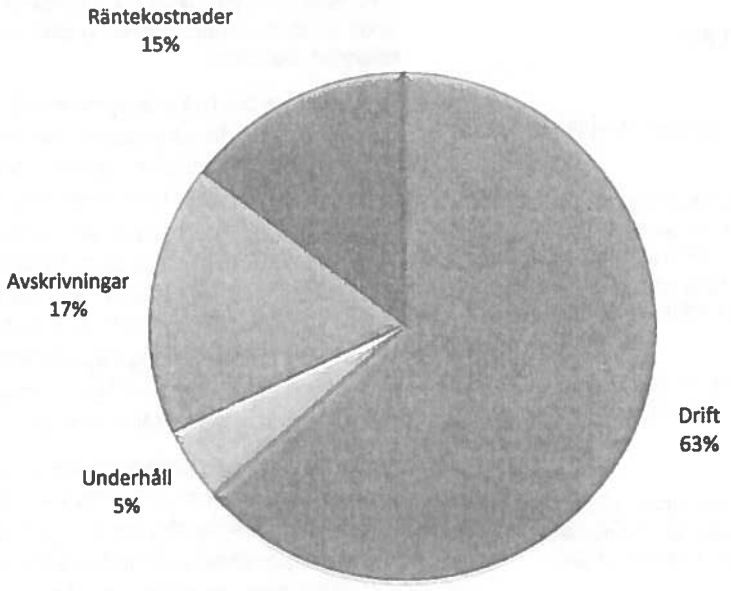
Olov Söderström

Av stämman vald revisor

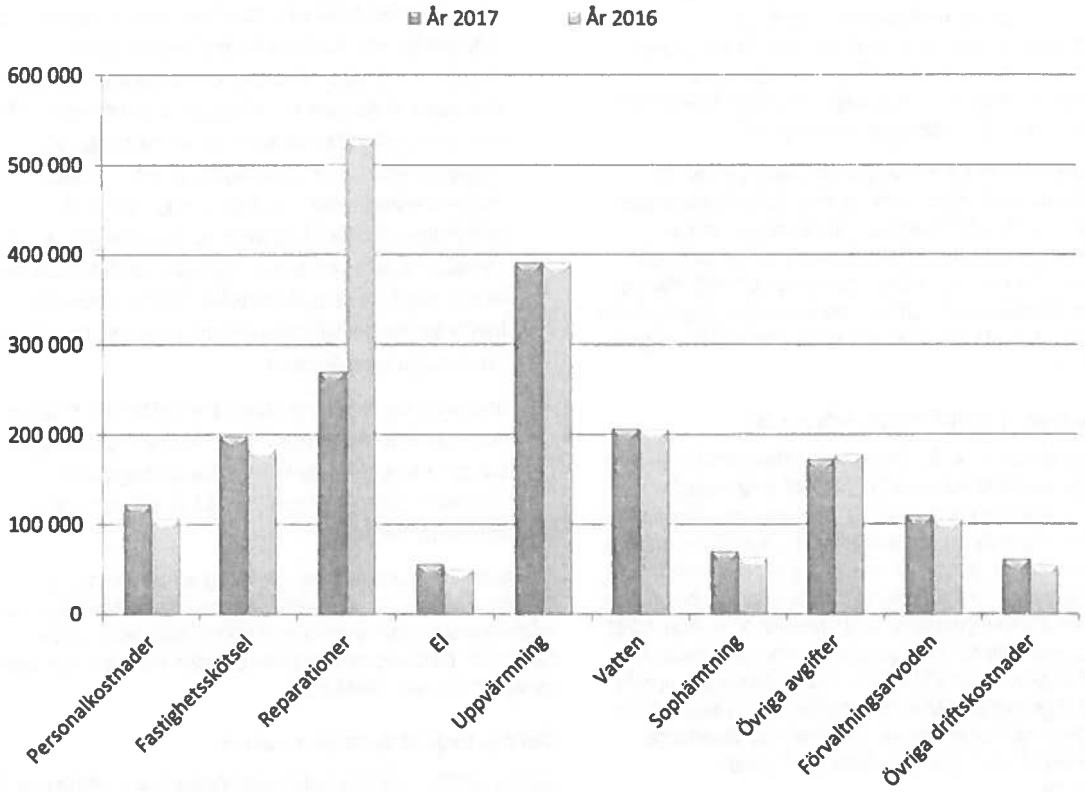
Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fårtickan org.nr. 716414-1637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fårtickan 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 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 HSB Brf Fårtickan 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 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. 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 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 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.

Sundsvall den 4 / 4 2018

Eeva-Riitta Salminen	Olov Söderström
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor