Styrelsen för
HSB brf Spaden i Vännäs

Org nr: 716415-1743

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spaden i Vännäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1981 på fastigheterna Drängen 1, Gjutaren 15 och Gjutaren 16 i Vännäs som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Hovslagargatan 20 A-Z (ej I, O, U), 22 A-K (ej I) och 24 A-E i Vännäs. Säte är Vännäs kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter (bostadsrätt)	3 284

På föreningens fastigheter finns 24 garage och 23 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-08. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Mikael Karkea Johansson	ordförande	2018
Erik Sigfridsson	vice ordförande	2018
Carina Myrman	sekreterare	2019
Linda Alenius	vice sekreterare	2018
Simon Strandgren	ledamot	2019
Roger Nordvall	suppleant	2018
Anders Frank	suppleant	2018
Yvonne Sydlén	suppleant	2018

Ingen ledamot blev utsedd av HSB Norr fullmäktige

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Barbro Asplund med Mauritz Ernefjäll som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Simon Strandgren med Carina Myrman som suppleant. Valberedningen har varit Jenny Sellersjö sammankallande, Viktor Sandell samt Jenny Sellersjö. Föreningens fritidskommitté har bestått av Jessica Sandell sammankallande, Linda Alenius och Emma Malmin.

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

- År 2016: Målning av sista huslänga och radhus, färdigställt lekplatsen, färdigställt parkering med motorvärmare och flyttat brevlådorna. Förbättrad belysning på parkering.
- År 2015: Byte fönster och fönsterdörrar, fastighetsspolning, insektsnät i taknock på alla fastigheter. Påbörjan av ombyggnad lekplats och utökad parkering med flytt av motorvärmarstolpar.
- År 2014: Nybyggnad av cykelparkering med tak och förbättring av gräsytor på området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Föreningen har under året gjort OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) och åtgärdat de mest akuta brister som visats.
- Termostatbyte i alla lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning framflyttad till våren 2018.
Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 728 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 683 104 kr. Under året har föreningen amorterat 202 100 kr.

Extrastämma
En extra föreningsstämma avhölls 2017-11-22 där föreningen antog i en första läsning HSBs Normalstadgar 2011, version 5, vari 11 röstberättigade medlemmar var representerade.

Väsentliga avtal
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Norr ek för. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Veronica Nyström.

Vicevärd i föreningen har varit Viktor Sandell.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46. 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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 466	2 457	2 454	2 395	2 385
Rörelseresultat tkr	510	-282	623	809	819
Resultat efter finansiella poster tkr	367	-474	418	583	512
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	467	472	400	301	273
Balansomslutning tkr	13 529	12 950	13 973	13 167	12 864
Fond för yttre underhåll tkr	940	1 986	1 968	1 686	1 447
Fond för yttre underhåll kr/m2 bostadsyta	286	605	599	513	
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	421	390	420	394	359
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	2 583	2 644	2 584	2 643	2 717
Genomsnittsränta på lån %	1,77	2,40	2,58	2,88	3,76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	728	721	721	707	700
Soliditet i %	28,7	27,1	28,5	27,1	23,2
Sparande per m2 total yta **	276	535	-	-	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden.
** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	731 200	0	1 985 982	1 270 183	-474 385
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-946 195	471 810	474 385
Avsättn enl styrelsebeslut			93 000	-93 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-192 830	192 830	
Årets resultat					367 287
Belopp vid årets slut	**731 200**	**0**	**939 957**	**1 841 823**	**367 287**

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	1 985 982
Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2016	-946 195
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-192 830
Fondbehållning vid året slut	**939 957**
Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	1 841 823
Årets resultat	367 287
Summa	**2 209 110**
Balanseras i ny räkning	**2 209 110**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

HSB brf Spaden i Vännäs

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 466 110	2 456 915
Summa rörelseintäkter		**2 466 110**	**2 456 915**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 216 818	-1 121 605
Underhåll enligt plan	Not 4	-192 830	-1 043 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 232	-69 653
Personalkostnader	Not 6	-164 354	-159 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-346 562	-345 606
Summa rörelsekostnader		**-1 955 795**	**-2 739 247**
Rörelseresultat		**510 315**	**-282 333**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 313	18 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 341	-210 712
Summa finansiella poster		**-143 028**	**-192 052**
Resultat efter finansiella poster		**367 287**	**-474 385**
Årets resultat		**367 287**	**-474 385**

Årets resultat	367 287	-474 385
Reservering till yttre underhållsfond	-93 000	-97 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	192 830	1 043 195
Överskott efter disposition av underhåll	**467 117**	**471 810**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

HSB brf Spaden i Vännäs

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 025 271	12 308 553
Inventarier	Not 11	14 661	31 978
		12 039 932	*12 340 531*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	*500*
Summa anläggningstillgångar		**12 040 432**	**12 341 031**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		2 014	3 753
Övriga fordringar	Not 13	1 824	2 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 075	36 089
		112 913	*42 108*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 375 622	567 286
		1 375 622	*567 286*
Summa omsättningstillgångar		**1 488 535**	**609 394**
Summa tillgångar		**13 528 967**	**12 950 425**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		731 200	731 200
Fond för yttre underhåll	Not 16	939 957	1 985 982
		1 671 157	*2 717 182*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 841 823	1 270 183
Årets resultat		367 287	-474 385
		2 209 110	*795 798*
Summa eget kapital		**3 880 267**	**3 512 980**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 481 004	8 683 104
Summa långfristiga skulder		**8 481 004**	**8 683 104**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	202 100	202 100
Leverantörsskulder		385 618	20 576
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	279 153	275 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	300 825	255 691
Summa kortfristiga skulder		**1 167 696**	**754 341**
Summa eget kapital och skulder		**13 528 967**	**12 950 425**

HSB brf Spaden i Vännäs

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 84 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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 framtagen underhållsplan och beslutas av stämman.

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 10 443 614 kr, (10 443 614 kr).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 392 000 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

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

HSB brf Spaden i Vännäs

Noter

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	2 392 176	2 368 425
	Hyror garage, p-platser	89 700	94 968
	Internetavgifter	26 640	26 640
	Övriga intäkter	1 598	10 885
	Avsättning till inre fond	-44 004	-44 004
	Summa	**2 466 110**	**2 456 915**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	127 852	122 924
	Reparationer och förbrukningsmaterial	55 397	67 477
	Försäkringsskador	0	9 463
	Snöröjning och sandning	79 727	57 442
	El	72 641	67 707
	Uppvärmning	448 501	454 339
	Vatten	94 984	9 057
	Renhållning	69 750	72 717
	Kabel-TV	49 679	49 680
	Internet - datadrift	35 898	34 400
	Fastighetsförsäkring	36 089	34 800
	Fastighetsskatt	53 195	51 456
	Förvaltningsarvoden	91 388	88 513
	Övriga driftskostnader	1 717	1 630
		1 216 818	**1 121 605**
Not 4	**Underhåll enligt plan**		
	Ventilation	192 830	0
	Målning hus	0	1 037 893
	Byte fläkt	0	3 927
	Byte blandare	0	1 375
		192 830	**1 043 195**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Kontorsmaterial	1 297	0
	Kundförluster och inkassokostnader	1 156	34 005
	Fritidsverksamhet, medlemskap	19 123	19 693
	Övriga förvaltningskostnader	13 656	15 955
		35 232	**69 653**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	57 554	56 894
	Föreningsvald revisor	3 420	3 320
	Andra ersättningar	14 170	11 984
	Vicevärdsarvode	31 500	31 290
	Löner och ersättningar	19 604	18 096
	Sociala kostnader	37 906	37 155
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		164 354	**159 189**

Föreningen har under året haft en timanställd lokalvårdare.

HSB brf Spaden i Vännäs

Noter

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	**Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	226 035	226 035
	Om- och tillbyggnader	63 971	63 971
	Markanläggningar	39 239	38 281
	Inventarier	17 317	17 319
		346 562	**345 606**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	12 313	18 660
		12 313	**18 660**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	155 341	210 712
		155 341	**210 712**

Noter

	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 688 474	16 132 751
Årets investeringar	45 963	555 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 734 437**	**16 688 474**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 379 921	-4 051 634
Årets avskrivningar	-329 245	-328 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 709 166	-4 379 921
Utgående bokfört värde	**12 025 271**	**12 308 553**
varav byggnader	10 927 091	11 217 097
varav mark	394 805	394 805
varav markanläggning	703 375	696 651

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 18330000 kr. Värdeår 1981.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	14 600 000	3 276 000	17 876 000
F. familjhus/lokaler	247 000	207 000	454 000
	14 847 000	3 483 000	18 330 000

Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	103 468	79 033
Årets investeringar	0	24 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**103 468**	**103 468**
Ingående avskrivningar	-71 490	-54 171
Årets avskrivningar	-17 317	-17 319
Utgående avskrivningar	-88 807	-71 490
Utgående bokfört värde	**14 661**	**31 978**
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB Norr	500	500
	500	**500**
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 824	1 823
Övriga fordringar	0	443
	1 824	**2 266**
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	36 492	36 089
Förutbetalda kostnader	72 583	0
	109 075	**36 089**

HSB brf Spaden i Vännäs

Noter

	2017-12-31	2016-12-31

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	731 200	0	1 985 982	1 270 183	-474 385
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-946 195	471 810	474 385
Avsättn enl styrelsebeslut			93 000	-93 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-192 830	192 830	
Årets resultat					367 287
Belopp vid årets slut	**731 200**	**0**	**939 957**	**1 841 823**	**367 287**

Not 16 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 985 982	1 967 903
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-946 195	18 079
Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan	93 000	97 000
Beslutat/Föreslaget disposition motsvarande årets kostnad	-192 830	-1 043 195
Summa	**939 957**	**1 039 787**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek (521621	1,72%	2022-01-30	6 207 505	6 401 605
Stadshypotek (515941	1,53%	2018-04-25	392 000	400 000
Stadshypotek (466262	1,56%	2020-06-01	1 647 448	1 647 448
Stadshypotek (445339	2,33%	2019-09-30	436 151	436 151
			8 683 104	**8 885 204**
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-202 100	-202 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 481 004	8 683 104
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			7 672 604	7 874 704
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	277 166	265 529
Källskatt	879	4 845
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	928	4 696
Övriga kortfristiga skulder	180	904
	279 153	**275 974**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	265 529	255 387
Årets avsättning	44 004	44 004
Uttag under året	-32 367	-33 861
Belopp vid årets utgång	**277 166**	**265 529**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 661	29 495
Övriga upplupna kostnader	120 595	88 695
Förutbetalda hyror och avgifter	161 433	137 501
	300 689	**255 691**

HSB brf Spaden i Vännäs

Noter

	2017-12-31	2016-12-31
Not 21 Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 459 000	12 459 000

Vännäs 2018 - 05 - 19

Mikael Karkea Johansson Erik Sigfridsson Carina Myrman

Linda Alenius Simon Strandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 30

~~Barbro Asplund~~
MAURITZ ERNEFJÄLL

Föreningsvald revisor

Richard Ohlsson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spaden, org.nr. 716415-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av revisorssuppleant då föreningsvald revisor varit förhindrad att revidera årsredovisningen.

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. Den 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 Spaden 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.

Vännäs den 30/ 5 2018

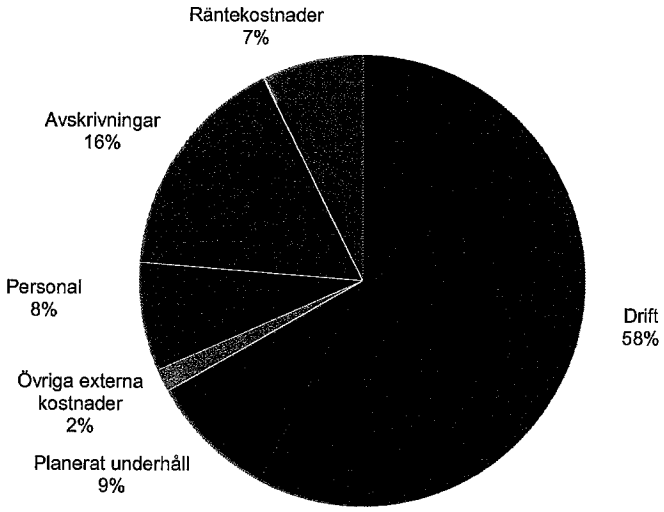
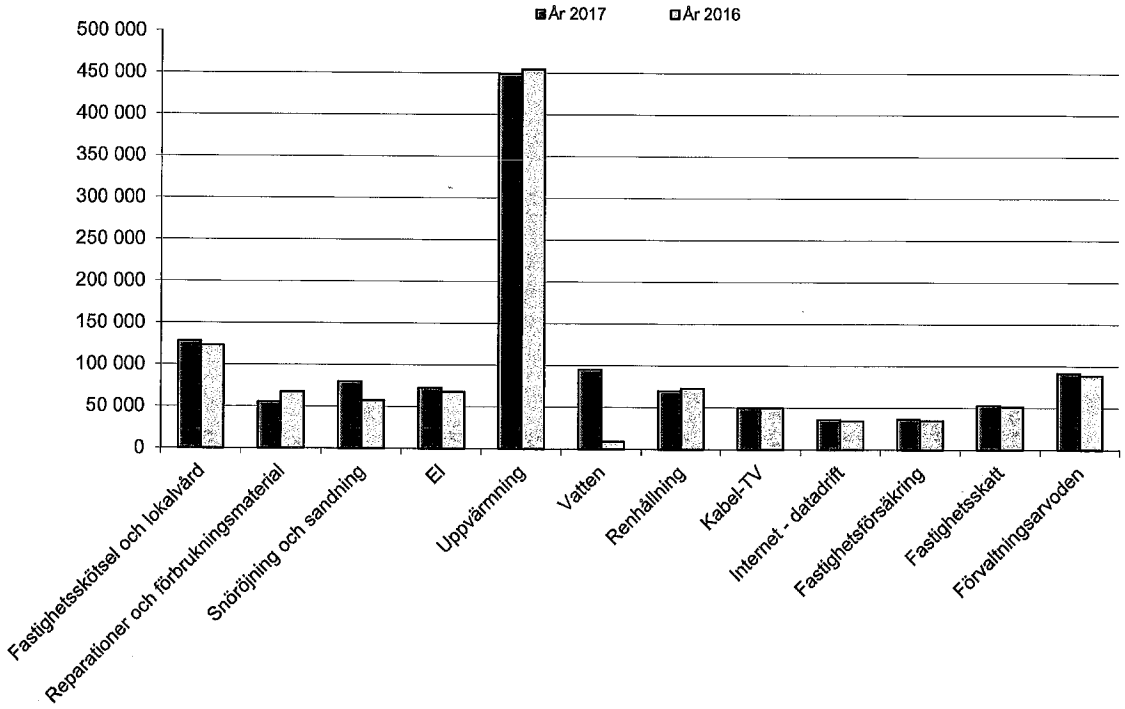
Richard Ohlsson

BoRevision
revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Maurits Ernefjäll

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader