



# Styrelsen för HSB brf Kavalleristen i Umeå

Org nr: 769606-8530

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kavalleristen 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.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Dragonfältet 15 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten byggdes 2005. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Dragonfältet GA:2, GA:12 och GA:14 samt S:1 (p-hus och bilplatser) även kallat Stallet. Föreningens säte är Umeå Kommun.

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
62	lägenheter (bostadsrätt)	4 478

På föreningens fastigheter disponerar vi 34 platser i garaget, 17 parkeringsplatser utanför garaget samt en parkeringsplats och två gästparkeringar på Västra gränd. Tillsammans med HSB brf Skvadronen har vi dessutom sex gästparkeringar på Brogatan och två korttidsparkeringsplatser på Östra gränd. Förvaltningen sköts av samfälligheten Stallet till 51% ägd av HSB brf Skvadronen och 49% av HSB brf Kavalleristen. Hanteringen av garage- och parkeringsplatser sköts av FMT.

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-26. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 14 var röstberättigade.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Olle Karlsson	ordförande	2017
Jaija Westberg	vice ordförande	2018
Britt-Marie Granberg	sekreterare	2017
Daniel Östensson	ledamot	2018
Se ordförande	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	
Styrelsesuppleant har varit Kristoffer Stenman.		

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

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

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Olle Karlsson med Jaija Westberg som suppleant.

Valberedningen har varit Anette Lindström sammankallande, samt Laura Ndeti.

Föreningens fritidskommitté har bestått av styrelsen och studieorganisatör har varit Jaija Westberg.

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

- År 2015: Byte av frekvensmoduler i två hissar.
- År 2014: Gruset på innergården byttes ut.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Styrelserummet har byggts ut och kan nu hyras av medlemmarna.
- Ombyggnad av cykelförråd.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2016-08-26.

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång*

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte till LED-belysning
- Bygga ett cykelskjul på baksidan av tvättstugan
- Fasadunderhåll

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

#### *Ekonomi*

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 196 267 kr. Under året har föreningen amorterat 575 000 kr.

#### *Väsentliga avtal*

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen har utförts av FMT och trappstädning och inre renhållning har utförts av Norrlands Miljövård.

Vicevärd i föreningen har varit Jan-Ove Åberg.

*HSB Vind i Umeå Ek för*

HSB Brf Kavalleristen äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 41733 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 852 kWh per andel (992 kWh). HSB Vinds elpris under 2016 var 44,0 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2015 och gällde som pris för 2016. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 8,3 kg CO<sub>2</sub>e (9,7 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 77. 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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	3 564	3 567	3 583	3 578	3 580
Rörelseresultat, tkr	546	703	872	1 511	1 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	199	-29	338	395
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	20	59	-277	103	154
Balansomslutning, tkr	86 327	86 930	81 170	87 875	88 058
Fond för yttre underhåll, tkr	1 094	954	706	471	230
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	244	213	158	105	51
Drift/personalkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta*	425	418	407	407	379
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	9 071	9 200	9 296	9 421	9 548
Genomsnittsränta på lån %	0,97	1,20	2,12	2,72	2,90
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	775	775	775	775	775
Soliditet	51,6%	51,1%	50,7%	50,4%	

\* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 340 575	4 971 875	953 752	-33 262	199 291
Vinstdisp enl. stämmobeslut			140 347 *	58 844	-199 291
Avsättn/disp enl. styrelsebeslut			124 724 **	-124 724	
Årets resultat					144 714
Belopp vid årets slut	<b>38 340 575</b>	<b>4 971 875</b>	<b>1 218 824</b>	<b>-99 142</b>	<b>144 714</b>

\*Stämman beslutade 2016-05-26 om avsättning på 248 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

\*\* Styrelsen beslutade om avsättning på 284 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	953 752
Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2016	140 347
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	284 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-159 276</u>
Fondbehållning vid året slut	1 218 824

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	-99 142
Årets resultat	<u>144 714</u>
Summa	45 572

Balanseras i ny räkning **45 572**



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 563 612	3 566 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 563 612</b>	<b>3 566 760</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 940 574	-1 821 985
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 476	-60 311
Personalkostnader	Not 5	-120 991	-95 410
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-886 409	-886 409
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 017 450</b>	<b>-2 864 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 162</b>	<b>702 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	302	109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-401 750	-503 462
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-401 448</b>	<b>-503 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 714</b>	<b>199 291</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>144 714</b>	<b>199 291</b>



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 84 160 794 85 047 203*Summa materiella anläggningstillgångar* 84 160 794 85 047 203*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 323 900 323 900*Summa finansiella anläggningstillgångar* 323 900 323 900**Summa anläggningstillgångar**84 484 694 85 371 103**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

85 542 0

Övriga fordringar

Not 12 39 676 125 534

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 122 038 170 190*Summa kortfristiga fordringar* 247 256 295 724*Kassa och bank*

Kassa och bank

1 594 959 1 262 809*Summa kassa och bank* 1 594 959 1 262 809**Summa omsättningstillgångar**1 842 215 1 558 533**Summa tillgångar**86 326 909 86 929 636



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

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

Not 14

Medlemsinsatser

43 312 450

43 312 450

Fond för yttre underhåll

Not 15

1 218 823

953 752

*Summa bundet eget kapital*

44 531 273

44 266 202

*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-99 142

-33 262

Årets resultat

144 714

199 291

*Summa fritt eget kapital*

45 572

166 029

**Summa eget kapital****44 576 845****44 432 231****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16, 19

40 621 267

41 196 267

**Summa långfristiga skulder****40 621 267****41 196 267****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

575 000

575 000

Leverantörsskulder

230 949

308 095

Aktuell skatteskuld

42 338

2 744

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

3 287

-46 745

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

277 223

462 044

**Summa kortfristiga skulder****1 128 797****1 301 138****Summa eget kapital och skulder****86 326 909****86 929 636**



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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Materiella anläggningstillgångar****Byggnader**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 89 år. Årets avskrivning uppgår till 1,1% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Maskiner och inventarier**

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

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Vind värderas till 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 2016 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2016 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.

**Övrigt**

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



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 468 612	3 468 612
Hyror garage, p-platser	3 276	3 276
Övriga intäkter från Stallet	85 524	82 514
Övriga avgifter	0	200
Övriga intäkter	6 200	12 158
<b>Summa</b>	<b>3 563 612</b>	<b>3 566 760</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	230 784	203 907
Reparationer och förbrukningsmaterial	123 583	179 180
Underhåll enligt plan	159 276	107 653
Snöröjning och sandning	45 339	39 307
Hissbesiktning och underhållsavtal	76 288	75 144
EI	87 349	86 509
Uppvärmning	574 822	537 405
Vatten	138 668	131 602
Renhållning	91 857	89 473
Kabel-TV	53 828	52 628
Internet - datadrift	85 556	114 597
Fastighetsförsäkring	37 541	34 937
Fastighetsskatt	78 276	38 564
Förvaltningsarvoden	109 483	107 753
Gemensamhetsanläggning	24 705	22 389
Övriga driftskostnader	23 219	938
	<b>1 940 574</b>	<b>1 821 985</b>
<b>Specificering underhåll enligt plan</b>		
Ombyggnation av cykelförråd och styrelserum	84 895	0
Våtrumsmatta i kompostrum	9 900	0
Byte av utebelysning	64 481	0
Byte av frekvensmoduler i 2 hissar	0	107 653
	<b>159 276</b>	<b>107 653</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier	15 028	0
Telefon, porto, kontorsmaterial	1 501	2 912
Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	168	300
Utbildning	5 681	8 412
Fritidsverksamhet, medlemskap	23 670	23 970
Övriga förvaltningskostnader	23 428	24 717
	<b>69 476</b>	<b>60 311</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 448	35 021
Föreningsvald revisor	3 320	3 320
Andra ersättningar	16 492	9 928
Vicevärdarvode	35 035	34 335
Sociala kostnader	18 696	12 806
	<b>120 991</b>	<b>95 410</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	886 409	886 409
		<u>886 409</u>	<u>886 409</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	302	109
		<u>302</u>	<u>109</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	401 750	503 071
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	391
		<u>401 750</u>	<u>503 462</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Årets resultat	144 714	199 291
	Reservering till yttre underhållsfond	-284 000	-248 000
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	159 276	107 653
	<b>Överskott efter disposition av underhåll</b>	<b>19 990</b>	<b>58 943</b>
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		

~



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

## Noter

2016-12-31

2015-12-31

**Not 10 Byggnader och mark inklusive ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	88 175 388	88 175 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>88 175 388</b>	<b>88 175 388</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 128 185	-2 241 776
Årets avskrivningar	-886 409	-886 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 014 594	-3 128 185
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>84 160 794</b>	<b>85 047 203</b>
varav byggnader	75 933 794	76 820 203
varav mark	8 227 000	8 227 000

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 74800000 kr. Värdeår 2005.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	57 000 000	17 800 000	74 800 000
	<u>57 000 000</u>	<u>17 800 000</u>	<u>74 800 000</u>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB Umeå	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
	<b>323 900</b>	<b>323 900</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	38 347	38 128
Övriga fordringar	1 329	87 406
	<b>39 676</b>	<b>125 534</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	37 833	37 541
Förutbetalda kostnader	84 205	132 649
	<b>122 038</b>	<b>170 190</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 340 575	4 971 875	953 752	-33 262	199 291
Vinstdisp enl. stämmobeslut			140 347 *	58 844	-199 291
Avsättn/disp enl. styrelsebeslut			124 724 **	-124 724	
Årets resultat					144 714
Belopp vid årets slut	<b>38 340 575</b>	<b>4 971 875</b>	<b>1 218 823</b>	<b>-99 142</b>	<b>144 714</b>

\* Stämman beslutade 2016-05-26 om avsättning på 248 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

\*\* Styrelsen beslutade om avsättning på 284 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

**Not 15 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition**

Belopp vid årets ingång	953 752	705 752
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	140 347	248 000
Föreslagen överföring enl underhållsplan	0	248 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	0	-107 653
Beslutad överföring enl underhållsplan	284 000	0
Beslutat uttag motsvarande årets kostnad	-159 276	0
<b>Summa</b>	<b>1 218 824</b>	<b>1 094 100</b>



## HSB brf Kavalleristen i Umeå

## Noter

2016-12-31

2015-12-31

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek 482313	0,94%	2017-01-23	1 594 143	1 771 267
Stadshypotek 482314	0,86%	2018-10-30	19 602 124	20 000 000
Stadshypotek 482315	1,08%	2019-10-30	20 000 000	20 000 000
			<b>41 196 267</b>	<b>41 771 267</b>

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

-575 000  
40 621 267

-575 000  
41 196 267

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

38 321 267  
Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 979	937
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	1 308	319
Övriga kortfristiga skulder	0	-48 001
	<b>3 287</b>	<b>-46 745</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	66 843	76 099
Övriga upplupna kostnader	136 144	93 940
Förutbetalda hyror och avgifter	74 236	292 005
	<b>277 223</b>	<b>462 044</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev i fastighet

45 500 000

45 500 000

Umeå 2017 - 03 - 29

Olle Karlsson

Jajja Westberg

Britt Marie Granberg

Daniel Östenson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 20

Yvonne Hermansson

Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Kavalleristen i Umeå

Organisationsnummer 769606-8530

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kavalleristen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, förfälskning, 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.

*M*

# Revisionsberättelse

---

## 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 och stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kavalleristen i Umeå för 2016 samt 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige. Revisor 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 - 20



Yvonne Hermansson

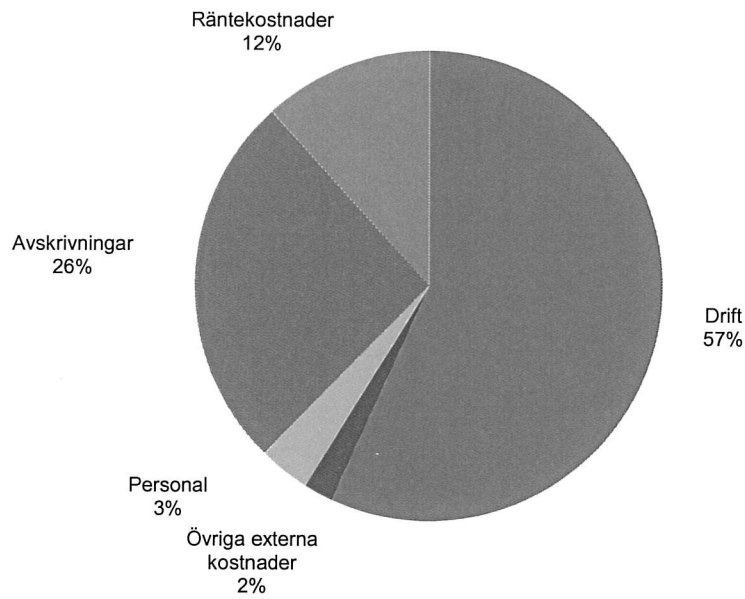
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

