

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tulpanen med säte i Bollnäs (org.nr 786500-1122) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tulpanen 6, byggd år 1944 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
30	lägenheter (bostadsrätt)	1721
3	lokaler (hyresrätt)	134
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 7/6-16. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 31 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Sandström	ordförande/ledamot utsedd av HSB S Norrland
Zenita Persson	vice ordförande
LiseLotte Wikström	sekreterare
Gunnel Asplund	ledamot
AnnHelene Horn	ledamot
Anna Bomark	ledamot
Helena Strandåker	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är AnnHelene Horn, Zenita Persson samt suppleanter Helena Strandåker, Nyval för LiseLotte Wikström som sålt 2016, ett år kvar Gunnel Asplund (2018),

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Sandström, LiseLotte Wikström, AnnHelene Horn, Anita Alvarsson två i förening.

Föreningsvald revisor saknas, revisionen utförs av en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anita Alvarsson.

Den ekonomiska och Tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Vicevärd har varit Anita Alvarsson.

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. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 174 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-09-01.

Under de tre senast åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Golv gjutning i soprum, Ny Värmecentral/värmeväxlare
2016	Byte Tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga
2016	Byte all trapphusbelysning till LED armaturer tot 26 st armaturer.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Målning tvättstuga och torkrum väggar, städskrubb renoveras
2017	Byte dränkpump i grund 2 st, kodlås på 5 st entredörrar.
2018	Målning fönster utv.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 1%.

I budget för 2017 ingår 174 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 840 kr/m² 2017.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Framtida underhålls avsättning

Ekonomisk analys

Föreningen har en ekonomi i balans med budget.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 7 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 (32 tidigare år)

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	1 571	1 515	1 511	1 498	1 393
Rörelseresultat i tkr	406	259	426	458	249
Resultat efter finansiella poster i tkr	288	112	256	279	63
Balansomslutning i tkr	7 856	7 650	7 661	7 428	7 263
Soliditet %	29,6	26,6	25,1	22,5	19,1
Årsavgift/kvm* i kr	832	824	816	800	741
Driftskostnad/kvm i kr	434	442	477	497	513
Räntekostnad/kvm i kr	64	80	95	99	104
Bankskuld/kvm i kr	2 843	2 882	2 894	2 938	2 973

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 885	0	1 844 138	37 278	111 938
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				111 938	-111 938
Innevarande års avs/dis			85 065	-85 065	
Årets resultat					288 104
Belopp vid årets slut	42 885	0	1 929 203	64 151	288 104

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 844 138
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	174 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-88 935
Fondbehållning vid årets slut	1 929 203

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	64 151
Årets resultat	288 104
Summa	352 254

Balanseras i ny räkning 352 254

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

**HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 571 194	1 515 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 054	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 573 248</u>	<u>1 515 155</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-804 789	-820 438
Planerat underhåll	Not 5	-88 935	-146 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-24 540	-51 215
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-60 832	-47 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-187 989	-191 071
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 167 085</u>	<u>-1 256 137</u>
Rörelseresultat		406 163	259 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	562	528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-118 622	-147 608
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-118 060</u>	<u>-147 080</u>
Resultat efter finansiella poster		288 104	111 938
Årets resultat		288 104	111 938

**HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 5 971 692 6 159 054

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 0 627

*Summa materiella anläggningstillgångar*5 971 692 6 159 681*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*5 971 692 6 159 681**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 071 13 355

Övriga fordringar

Not 13 1 847 154 1 444 179

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 35 317 33 166

*Summa kortfristiga fordringar*1 884 542 1 490 700*Summa omsättningstillgångar*1 884 542 1 490 700**Summa tillgångar****7 856 234** **7 650 381**

**HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

42 885

42 885

Fond för yttre underhåll

1 929 203

1 844 138

Summa bundet eget kapital

1 972 088

1 887 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

64 151

37 278

Årets resultat

288 104

111 938

Summa fritt eget kapital

352 254

149 216

Summa eget kapital

2 324 342

2 036 239

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16, 20

5 199 701

5 273 217

Summa långfristiga skulder

5 199 701

5 273 217

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

73 516

73 516

Leverantörsskulder

52 212

42 296

Aktuella skatteskulder

2 105

807

Övriga skulder

Not 18

64 182

87 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

140 176

137 229

Summa kortfristiga skulder

332 191

340 926

Summa eget kapital och skulder**7 856 234****7 650 381**



HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 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
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

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

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.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 683 181 kr (683 181 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 Tulpanen I Bollnäs

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 431 816	1 417 620
Hyror	128 438	88 900
Överlåtelseavgifter	8 869	5 565
Pantavgifter	1 774	2 670
Övrigt	297	400
Brutto	1 571 194	1 515 155
Summa nettoomsättning	1 571 194	1 515 155
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna hyresfordringar	1 494	0
Justering skatt	560	0
	2 054	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	154 223	156 935
Reparationer	38 175	58 874
El	35 974	32 882
Uppvärmning	301 366	282 816
Vatten	70 311	77 313
Sophämtning	29 260	27 027
Övriga avgifter	56 689	95 564
Förvaltningsarvoden	64 488	63 488
Fastighetsskatt	23 279	21 266
Övriga driftskostnader	31 023	4 273
	804 789	820 438
Not 5 Planerat underhåll		
Tvättstuga	88 935	0
	88 935	0
Not 6 Övriga externa kostnader		
Resekostnader	0	1 324
Revisions- och förvaltningskostnader	11 540	25 643
Medlemsverksamhet	0	11 250
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	13 000	12 998
	24 540	51 215



HSBs Brf Tuipanen I Bollnäs

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	18 600	16 600
Revisorsarvode	4 000	2 000
Vicevärdsarvode	24 000	14 000
Arbetsgivaravgifter	14 232	9 413
Övriga personalkostnader	0	5 400
	60 832	47 413
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivning byggnader och ombyggnader	187 362	187 362
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	627	3 709
	187 989	191 071
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter övriga	562	44
Ränteintäkter specialinlåning HSB Södra Norrland Ek För	0	484
	562	528
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	118 545	147 608
Räntekostnader kortfristiga skulder	77	0
	118 622	147 608



HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	8 647 709	8 647 709			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 647 709</u>	<u>8 647 709</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 488 655	-2 301 293			
Årets avskrivningar	-187 362	-187 362			
Utgående avskrivningar	<u>-2 676 017</u>	<u>-2 488 655</u>			
Bokfört värde	5 971 692	6 159 054			
varav byggnader	5 955 090	6 142 452			
varav markanläggningar	0	0			
varav mark	16 602	16 602			
	<u>5 971 692</u>	<u>6 159 054</u>			
Taxeringsvärde för fastigheten Tulpanen 6 i Bollnäs. Värdeår är 1944.					
Byggnad - bostäder	5 200 000	4 770 000			
Byggnad - lokaler	278 000	271 000			
	<u>5 478 000</u>	<u>5 041 000</u>			
Mark - bostäder	1 633 000	1 415 000			
Mark - lokaler					
	<u>1 633 000</u>	<u>1 415 000</u>			
Taxvärde totalt	7 111 000	6 456 000			
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	53 444	53 444			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 444</u>	<u>53 444</u>			
Ingående avskrivningar	-52 817	-49 108			
Årets avskrivningar	-627	-3 709			
Utgående avskrivningar	<u>-53 444</u>	<u>-52 817</u>			
Bokfört värde	0	627			
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto	11 413	9 799			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 835 741	1 434 380			
	<u>1 847 154</u>	<u>1 444 179</u>			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
HSB	17 588				
Protector	17 729				
Föregående år		33 166			
	<u>35 317</u>	<u>33 166</u>			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 885	0	1 844 138	37 278	111 938
Vinstdisp enl. stämmobeslut				111 938	-111 938
Innevarande års avs/disp.			85 065	-85 065	
Årets resultat					288 104
Belopp vid årets slut	42 885	0	1 929 203	64 151	288 104

**HSBs Brf Tulpanen I Bollnäs****Noter****2016-12-31 2015-12-31****Not 16, Övriga skulder till kreditinstitut
Not 17**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	624797	2,89%	2018-04-30	1 609 783	34 620
Stadshypotek	624798	1,45%	2019-04-30	858 434	8 896
Stadshypotek	731476	1,97%	2020-06-01	2 805 000	30 000
				5 273 217	73 516

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 199 701

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 905 637

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	628	4 336
Fond för Inre Underhåll	62 954	72 387
Övriga kortfristiga skulder	0	9 755
	64 182	87 078

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 945	3 598
Övriga upplupna kostnader		
<i>El dec 2016</i>	5 508	
<i>Sophämtning dec 2016</i>	825	
<i>Upplupet arvode o arbgivar avg</i>	18 399	
<i>Bo Rev</i>	8 537	
<i>Föregående år</i>		46 775
Förutbetalda hyror och avgifter	104 962	86 856
	140 176	137 229


Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 5 863 000 5 863 000

Bollnäs den 20170427


 Anna Bomark


 Ann-Helene Horn


 Christer Sandström


 Liselotte Wikström

 Min
 Vår revisionsberättelse har lämnats den



 BoRevision AB Pia Andersson
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulpanen i Bollnäs, org.nr. 786500-1122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen för år 2016.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tulpanen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

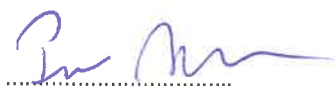
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 18 / 5 2017



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor