

**HSB Brf 30 Malma i Uppsala**  
**Org nr 717600-5044**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 30 Malma i Uppsala (717600-5044) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-11.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den allmänna administrationen har skötts av HSB Uppsala genom förvaltaren Mikael Norell. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Fastighetsskötseln har genom entreprenad utförts av Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB. Utöver detta har en av föreningens medlemmar hjälpt till med enklare uppdrag och vid föreningens städdagar har viss skötsel utförts.

Föreningen har haft vår- och höststäddag samt adventsfika.

Styrelsen har delat ut 5 informationsblad under året.

Ekonomi är mycket god.

En utförd kontroll av statusen hos värmekulvertledningarna visade att bytet av dem kan skjutas upp ytterligare 10 år.

För att komma åt problem med fönster och balkongdörrar har termografi av fönster i ett antal lägenheter genomförts och av utförarna framtogs en åtgärdsplan. Som första led i denna plan ska ett antal fönster och balkongdörrar undersökas under plåten för att se om det räcker med renovering eller ifall det krävs fönsterutbyte. Föreningens likvida medel klarar av ett sådant.

Ett antal hackspettshål i fasaderna har täppts igen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 133 643 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 78 673 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 795 438 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 162 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 6 september 2016. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 646 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 3.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45.

Under året har 3 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Daniel Öberg	Ordförande (från och med 1 oktober)
Birgitta Hahn	Vice ordförande (ordförande till och med 30 september)
Lena Fredriksson	Sekreterare
Ludmila Dlouha	Ledamot
Mikael Norell	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Håkan Rosén	Suppleant
-------------	-----------

Jerzy Kardach	Suppleant
---------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Daniel Öberg och Ludmila Dlouha samt suppleanten Håkan Rosén.

Revisorer har varit Arne Olsson med Ulrika Palm som suppleant, valda av föreningen samt BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ingbritt Hammarström, sammankallande och Ros-Marie Öhlund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 mars 2016. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastigheter Norby 56:8 m fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 19 159 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 359 000 kr. Fastigheterna byggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 454 kvm	3 rok	<u>36</u> st
Summa bostadslägenheter		36 st

Garage	9 st
P-plats med motorvärmare	36 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Foksam.

Tidigare underhåll:

2005 Nya lägenhetsdörrar

2005 Ommålning av samtliga trapphus

2006 Nya stenkistor vid stuprör vid Malma stenväg 3 och 5

2007 Nya källartrappor Malma stenväg 2, 4, 6, 8, 10 och 12

2008 Omläggning av samtliga stenplattor

2009 Fasadrenovering Malma stenväg 8

2011 En ny stenkista vänster Malma stenväg 2

2012 Balkongrenovering samtliga balkonger

2013 Vindsisolering samtliga vindar

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	646	646	646	646
Låneskuld kr/kvm	1 147	1 173	1 198	1 227
Likvida medel	1 569	1 317	932	603
Kassalikviditet i %	413,9	348,3	261,6	156,2
Soliditet i %	48,1	46,6	44,0	40,7
Överskott för underhåll kr/kvm	130	209	143	238
Nettoomsättning	1 641	1 642	1 643	1 646
Resultat efter finansiella poster	134	245	255	223
Årets resultat	134	245	255	223
Eget kapital	2 923	2 789	2 544	2 289
varav underhållsfond	2 795	2 518	2 258	2 107
Utfört underhåll	0	83	97	221

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	48 475	-	2 517 938	-22 531	245 061	2 788 943
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			360 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-82 500			
Balanseras i ny räkning				-32 439	-245 061	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat					133 643	133 643
Belopp vid årets utgång	48 475	0	2 795 438	-54 970	133 643	2 922 586

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-54 970
Årets resultat	133 643
	<hr/>
Att disponera	78 673
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	162 000
Balanserat resultat	-83 327
	<hr/>
Summa	78 673

#### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 641 160	1 641 631
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 641 160	1 641 631
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 131 015	-1 089 948
Övriga externa kostnader	4	-119 848	-8 806
Personalkostnader och arvoden	5	-27 129	-59 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 398	-184 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 462 390	-1 343 108
<b>Rörelseresultat</b>		178 770	298 523
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 475	1 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 602	-54 685
<b>Summa finansiella poster</b>		-45 127	-53 462
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		133 643	245 061
<b>Resultat före skatt</b>		133 643	245 061
<b>Årets resultat</b>		133 643	245 061

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	4 434 929	4 619 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>4 434 929</u>	<u>4 619 327</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 435 429	4 619 827
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	1 572 716	1 321 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 739	57 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 638 455</u>	<u>1 379 597</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 638 455	1 379 597
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 073 884	5 999 424



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 475	48 475
Fond för yttre underhåll		2 795 438	2 517 938
Summa bundet eget kapital		2 843 913	2 566 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-54 970	-22 531
Årets resultat		133 643	245 061
Summa fritt eget kapital		78 673	222 530
<b>Summa eget kapital</b>		2 922 586	2 788 943
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 752 994	2 815 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 752 994	2 815 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 680	62 680
Leverantörsskulder		76 123	66 430
Övriga skulder	12	25 143	21 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	234 358	244 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		398 304	394 807
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		6 073 884	5 999 424

up

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav återstår 23 år. Avskrivningarna av balkongrenoveringen sker enligt linjär avskrivningsplan av vilket det återstår 35 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	133 643	245 061
Tillkommer avskrivningar	184 398	184 398
Ökning/minskning av långfristiga skulder	<u>-62 680</u>	<u>-62 680</u>
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>255 361</i>	<i>366 779</i>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

## Upplýsingar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 586 448	1 586 448
Hysesintäkter lokaler	6 409	6 403
Hysesintäkter garage	39 000	40 200
Hysesintäkter p-platser	8 190	8 580
Överlåtelseavgift	1 113	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 641 160</b>	<b>1 641 631</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	188 748	180 000
Serviceavtal	14 680	1 706
Snörenhållning	3 229	0
Förbrukningsmaterial	8 646	3 075
Reparationer	115 082	60 404
Elavgifter	58 242	55 888
Uppvärmning	394 782	355 932
Vatten och avlopp	69 820	69 142
Sophämtning	25 620	26 837
Fastighetsförsäkringar	33 412	31 821
Kabel-TV, bredband m.m	34 828	34 052
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	45 648	44 748
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 212	49 428
Vicevärdstjänster enl avtal	68 980	67 196
Övriga externa tjänster, drift	2 300	12 173
Studie- och fritidsverksamhet	1 786	3 044
Medlems- och föreningsavgifter	11 100	11 100
Övriga driftskostnader	900	901
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 131 015</b>	<b>1 007 447</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	82 500
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>82 500</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 131 015</b>	<b>1 089 947</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Tidningar och tidskrifter, reklam	189	189
Konsultarvoden	111 117	363
Revisionsarvode extern revisor	8 542	8 254
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>119 848</b>	<b>8 806</b>

**Not 5      Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden*	20 370	45 910
Arvoden föreningsrevisor	1 326	1 332
Arvode valberedning	1 325	1 332
Övriga arvoden	0	600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	4 108	10 782
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>27 129</b>	<b>59 956</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

\* det höga styrelsearvodet 2015 beror på periodiseringar

**Not 6      Finansiella poster**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 402	1 025
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	23	143
Ränteintäkter från skattekonto	50	55
Räntekostnader	-46 602	-54 685
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-45 127</b>	<b>-53 462</b>

## Uppllysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 219 131	8 219 131
Ingående avskrivning på byggnader	-3 688 204	-3 503 806
Årets avskrivningar, byggnader	-184 398	-184 398
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>4 346 529</b>	<b>4 530 927</b>
Mark	88 400	88 400
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>4 434 929</b>	<b>4 619 327</b>
Taxeringsvärde byggnad	13 359 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	4 600 000

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	465 304	214 888
I avräkning med HSB Uppsala	1 103 255	1 101 853
Skattekonto	647	597
Skattefordran	3 511	4 411
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 572 717</b>	<b>1 321 749</b>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 897	0
Sophämningskostnader	1 839	0
Försäkringspremier	33 412	33 412
Kabel-TV avgifter m.m.	8 862	8 707
Förvaltningsavtal	15 729	15 729
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>65 739</b>	<b>57 848</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	2 815 674	2 878 354
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 815 674</b>	<b>2 878 354</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Andra ställda säkerheter	7 200 000	7 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Stadshypotek	1,70	2017-03-07	1 093 874
Stadshypotek	1,43	2019-06-19	<u>1 721 800</u>
Summa			2 815 674
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-62 680</u>
Totalt			2 752 994
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			2 502 274

**Not 12 Övriga skulder**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fond för inre underhåll	21 384	21 384
Övriga kortfristiga skulder	3 759	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 143</b>	<b>21 384</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	29 238	32 721
Arbetsgivaravgifter	9 187	10 281
Arvode revison	8 479	8 250
Elavgifter	5 166	4 973
Uppvärmningskostnader	53 202	53 896
Förutbetalda hyror och avgifter	125 799	130 387
Upplupna räntekostnader	3 287	3 805
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>234 358</b>	<b>244 313</b>



Uppsala 2017-02-02



Daniel Öberg



Birgitta Hahn



Lena Fredriksson



Ludmila Dlouha



Mikael Norell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-17.



Arne Olsson  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 30 Malma i Uppsala, org.nr. 717600-5044

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 30 Malma i Uppsala 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 30 Malma i Uppsala för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 / 2 - 2017



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Arne Olsson

Av föreningen vald revisor