

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åkerärtan med säte i Östersund (org.nr 716414-5216) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Åkerärtan 1 och Kartboken 1, byggd år 1977 i vilken man upplåter lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
6	lokaler (bostadsrätt)	2 695
5	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 5 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Bergqvist	ordförande, utsedd av Region JH
Bendigt Eriksson	vice ordförande, utsedd av Östersunds kommun
Bodil Sigvardsson	sekreterare/ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lilian Valtersson	ledamot
Nils Burman	ledamot
Kerstin Arnemo	styrelsesuppleant utsedd av Östersunds kommun
Jan Högberg	styrelsesuppleant
Petra Jeppsson	styrelsesuppleant
Andreas Köhler	styrelsesuppleant utsedd av Region JH
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Burman samt suppleanten Jan Högberg.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Bergqvist, Bendigt Eriksson, Nils Burman, Bodil Sigvardsson två i förening.

Revisor har utsetts från Östersunds kommun, Erik W Andersson med Margaretha Andersson valda vid föreningsstämman samt Gustaf Onilsgård, utsedd av Region JH samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bodil Sigvardsson samt valt ombud för Östersunds kommun och Region JH.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. 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 beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 257 000 och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 2016-05-25.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Pumpbyte, motorvärmare
2015	Inget större underhåll
2016	Inget större underhåll

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Inget större planerat underhåll.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 2,1%.

I budget för 2017 ingår 257 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 731 kr/m<sup>2</sup> 2017.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftskostnader

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	2 093	2 050	1 973	1 900	1 818
Rörelseresultat i tkr	999	1 037	783	720	394
Resultat efter finansiella poster i tkr	941	963	622	538	184
Soliditet %	65,2	57,1	49,1	44,9	40,3
Balansomslutning i tkr	10 604	10 453	10 199	9 758	9 550
Årsavgift/kvm* i kr	720	705	678	652	585
Driftskostnad/kvm i kr	310	280	285	357	441
Räntekostnad/kvm i kr	21	28	64	74	81
Bankskuld/kvm i kr	1 006	1 335	1 633	1 719	1 804

\*Årsavgiften består utav årsavgift och energiavgift 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 222 348	815 382	962 997
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			962 997	- 962 997
Innevarande års avs/dis		257 000	- 257 000	
Årets resultat				941 142
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>1 970000</b>	<b>2 479 348</b>	<b>1 521 379</b>	<b>941 142</b>

## Resultatdisposition

### Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 222 348
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	<u>257 000</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 479 348

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter reservering till ianspråktagande ur yttre fond	1 521 379
Årets resultat	<u>941 142</u>
Summa	2 462 521

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 462 521</b>
--------------------------------	------------------

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

*ll*

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

<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	2 080 780	2 038 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 349	11 807
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 093 129</u>	<u>2 050 433</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-835 666	-753 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-14 043	-16 277
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 594	-31 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 223	-211 223
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 094 526</u>	<u>-1 013 249</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>998 603</b>	<b>1 037 184</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	223	661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-57 684	-74 847
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-57 461</u>	<u>-74 186</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>941 142</b>	<b>962 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>941 142</b>	<b>962 997</b>

ll

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 519 944	7 731 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 519 944</u>	<u>7 731 167</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 519 944</u>	<u>7 731 167</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordringar		5 876	0
Övriga fordringar	Not 11	2 978 068	2 609 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 368	112 308
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 084 312</u>	<u>2 722 065</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 084 312</u>	<u>2 722 065</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 604 256</u></b>	<b><u>10 453 232</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 13			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 970 000	1 970 000
Fond för yttre underhåll		2 479 348	2 222 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 449 348</u>	<u>4 192 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 521 379	815 382
Årets resultat		941 142	962 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 462 522</u>	<u>1 778 379</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>6 911 870</u>	<u>5 970 727</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 661 010	3 528 462
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 661 010</u>	<u>3 528 462</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 864	68 768
Leverantörsskulder		177 389	124 684
Aktuella skatteskulder		0	684
Övriga skulder	Not 15	193 641	198 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	610 483	561 243
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 031 377</u>	<u>954 043</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>10 604 256</u></b>	<b><u>10 453 232</u></b>



## HSBs brf Åkerärtan i Östersund

### 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
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 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 inräknade 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.

JK



## **HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

### **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 1 269 461 kr ( 2 217 163 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

u





## HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 942 059	1 902 132
Hyror	133 236	132 936
Debiterade förbrukningsavgifter	257 612	252 432
Overlåtelseavgifter	1 108	0
Ovrigt	0	0
<b>Brutto</b>	<b>2 334 015</b>	<b>2 287 500</b>
Årsavgiftsbortfall	-253 235	-248 874
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 080 780</b>	<b>2 038 626</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	2 146	1 607
Brunflo Församling	10 200	10 200
Rensning saldo	3	0
	<b>12 349</b>	<b>11 807</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	128 181	115 216
Reparationer	131 321	107 509
El	156 251	133 479
Uppvärmning	255 549	204 727
Vatten	24 887	21 180
Sophämtning	18 679	18 873
Övriga avgifter	38 928	43 819
Förvaltningsarvoden	61 262	62 372
Fastighetsskatt	11 460	18 020
Övriga driftskostnader	9 148	28 795
	<b>835 666</b>	<b>753 991</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Tele och post	130	3 758
Revisions- och förvaltningskostnader	8 273	6 911
Externa tjänster	0	1 297
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	5 640	4 311
	<b>14 043</b>	<b>16 277</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	20 153	19 191
Revisorsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	644
Arbetsgivaravgifter	7 441	5 923
	<b>33 594</b>	<b>31 758</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	211 223	211 223
	<b>211 223</b>	<b>211 223</b>
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	223	635
Ränteintäkter Skattekonto	0	26
	<b>223</b>	<b>661</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	57 617	74 847
Räntekostnader kortfristiga skulder	67	0
	<b>57 684</b>	<b>74 847</b>

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Noter	2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	11 998 956	11 998 956		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>11 998 956</b>	<b>11 998 956</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 267 789	-4 056 566		
Årets avskrivningar	-211 223	-211 223		
Utgående avskrivningar	<b>-4 479 012</b>	<b>-4 267 789</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 519 944</b>	<b>7 731 167</b>		
varav byggnader	7 206 944	7 418 167		
varav mark	313 000	313 000		
	<b>7 519 944</b>	<b>7 731 167</b>		
Taxeringsvärde för fastigheten Kartboken 1, Åkerärtan 1 i Östersund. Värdeår är 1977.				
Byggnad - lokaler	913 000	1 620 000		
	<u>913 000</u>	<u>1 620 000</u>		
Mark - lokaler	233 000	190 000		
	<u>233 000</u>	<u>190 000</u>		
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>1 146 000</b>	<b>1 810 000</b>		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto	6 106	5 281		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 971 962	2 604 476		
	<b>2 978 068</b>	<b>2 609 757</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda kostnader				
Trygg Hansa	23 676	23 236		
Avgift bostadsrättslokal	53 701	51 969		
Larm	8 212	7 895		
Anticimex	1 259	1 203		
HSB	11 102	26 368		
Tele/data	2 418	1 637		
	<b>100 368</b>	<b>112 308</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 222 348	815 382	962 997
Vinstdisp enl. stämmobeslut			962 997	-962 997
Innevarande års avs/disps.		257 000	-257 000	
Årets resultat				941 142
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 970 000</b>	<b>2 479 348</b>	<b>1 521 379</b>	<b>941 142</b>

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	81123	2,52%	2017-09-01	643 342	6 792
Stadshypotek	85035	1,45%	2018-10-30	2 067 532	43 072
				<b>2 710 874</b>	<b>49 864</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 661 010

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 461 554

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	450	300
Arbetsgivaravgifter	328	218
Mervärdesskatt	55 463	60 746
Fond för Inre Underhåll	137 400	137 400
	<b>193 641</b>	<b>198 664</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	6 348	10 126
Övriga upplupna kostnader		
BoRevision	6 581	6 408
El	10 173	0
Snö/sand	1 360	0
Förutbetalda hyror och avgifter	586 021	544 709
	<b>610 483</b>	<b>561 243</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**


Fastighetsinteckning 7 650 000 7 650 000

varav pantbrev i eget förvar 3 002 000 3 002 000

Östersund den 2017-01-31

  
Bengt Bergqvist


  
Bodil Sigvardsson

  
Bendigt Eriksson

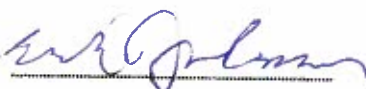
  
Lilian Waltersson

  
Nils Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2017

  
Gustaf Onilsgård

Av stämman vald revisor

  
Erik W Andersson

Av stämman vald revisor

  
Eva-Riitta Salmi

**Eva-Riitta Salmi**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkeråtan, org.nr. 716414-5216

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkeråtan 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 tvekel 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 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 Åkerårtan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 överträdelse 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.

Östersund den 24/2 2017



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gustaf Onilsgård



Erik W Andersson

Av stämman valda revisorer