

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åkerärtan med säte i Östersund (org.nr 716414-5216) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 m²</u>
6	lokaler (bostadsrätt)	2 695
5	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 170529. 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 Regionen
Bendigt Eriksson	vice ordförande, utsedd av Östersunds kommun
Bodil Sigvardsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB S Norrland
Lilian Valtersson	ledamot
Nils Burman	ledamot
Andreas Köhler	styrelsesuppleant, utsedd av Regionen
Kerstin Arnemo	styrelsesuppleant, utsedd av Östersund kommun
Jan Högberg	styrelsesuppleant
Petra Jeppsson	styrelsesuppleant
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

u

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lilian Valtersson samt suppleanten Petra Jeppsson.

Styrelsen har under året hållit 5 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 som suppleant vald vid föreningsstämman samt Gustaf Onilsgård, utsedd av Regionen samt en av HSB Riksförbund utsedda revisorer.

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 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.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Ombyggnad och underhåll

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-24.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Pumpbyte, motorvärmare

lu

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018-2022	Ventilationsarbeten

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 1,5%.

I budget för 2018 ingår 257 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 735 kr/m² 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 6 medlemslokaler har under året 1 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 6 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 6.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 113	2 081	2 050	1 973	1 900
Rörelseresultat i tkr	977	999	1 37	783	720
Resultat efter finansiella poster i tkr	933	941	963	622	538
Balansomslutning i tkr	11 532	10 604	10 453	10 199	9 758
Soliditet %	66,9	65,2	57,1	49,1	44,9
Årsavgift/kvm* i kr	731	720	705	678	652
Driftskostnad/kvm i kr	338	310	280	285	357
Räntekostnad/kvm i kr	17	21	28	64	74
Bankskuld/kvm i kr	987	1 006	1 335	1 633	1 719

*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 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 479 348	1 521 379	941 142
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			941 142	-941 142
Innevarande års avs/disps		257 000	- 257 000	
Årets resultat				803 148
Belopp Vid årets slut	1 970 000	2 736 348	2 205 522	803 148

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 479 348
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>257 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 736 348

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 205 522
Årets resultat	<u>803 148</u>
Summa	3 008 670

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 008 670**

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

u

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 112 724	2 080 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 473	12 349
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 125 197</u>	<u>2 093 129</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-912 252	-835 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-18 020	-14 043
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 732	-33 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 349	-211 223
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 148 352</u>	<u>-1 094 526</u>
Rörelseresultat		976 845	998 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	410	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-44 490	-57 684
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-44 080</u>	<u>-57 461</u>
Resultat efter finansiella poster		932 765	941 142
Resultat före skatt		932 765	941 142
Skatt på årets resultat	Not 10	-129 618	0
Årets resultat		803 148	941 142

u

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	7 337 595	7 519 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 337 595</u>	<u>7 519 944</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 337 595</u>	<u>7 519 944</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordringar		0	5 876
Övriga fordringar	Not 12	4 092 220	2 978 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 365	100 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 194 585</u>	<u>3 084 312</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 194 585</u>	<u>3 084 312</u>
Summa tillgångar		11 532 180	10 604 256
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 14			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 970 000	1 970 000
Fond för yttre underhåll		2 736 348	2 479 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 706 348</u>	<u>4 449 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 205 522	1 521 379
Årets resultat		803 148	941 142
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 008 669</u>	<u>2 462 521</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>7 715 017</u>	<u>6 911 869</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15,19	629 758	2 661 010
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>629 758</u>	<u>2 661 010</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 031 252	49 864
Leverantörsskulder		246 711	177 389
Aktuella skatteskulder		123 742	0
Övriga skulder	Not 17	185 382	193 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	600 319	610 483
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 187 405</u>	<u>1 031 377</u>
Summa eget kapital och skulder		11 532 180	10 604 256

u



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
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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 661 010 till omförhandling under 2018. Dessa lån redovisas i sin helhet som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror är inte omräknade.

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 Åkerärtan i Östersund

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och är därför konventionellt beskattad enligt statlig Inkomstskatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen. Föreningens skattemässiga underskott från tidigare åren uppgår till 343 588 kr vilket utnyttjas i årets skatteberäkning.

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

M



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 236 480	1 942 059
Hyror	135 288	133 236
Debiterade förbrukningsavgifter	0	257 612
Overlåtelseavgifter	1 120	1 108
Ovrigt	0	0
Brutto	2 372 888	2 334 015
Årsavgiftsbortfall	-260 164	-253 235
Summa nettoomsättning	2 112 724	2 080 780
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	2 273	2 146
Brunflo Församling	10 200	10 200
Rensning saldo	0	3
	12 473	12 349
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	107 127	128 181
Reparationer	173 327	131 321
El	187 113	156 251
Uppvärmning	265 300	255 549
Vatten	29 568	24 887
Sophämtning	20 687	18 679
Ovriga avgifter	43 294	38 928
Förvaltningsarvoden	64 470	61 262
Fastighetsskatt	11 460	11 460
Ovriga driftskostnader	9 905	9 148
	912 252	835 666
Not 5 Övriga externa kostnader		
Tele och post	5 561	130
Revisions- och förvaltningskostnader	7 513	8 273
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	4 946	5 640
	18 020	14 043
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	21 897	20 153
Revisorsarvode	6 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	7 835	7 441
	35 732	33 594
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	182 349	211 223
	182 349	211 223
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	408	223
Ränteintäkter Skattekonto	2	0
	410	223
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	44 490	57 617
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	67
	44 490	57 684

u



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	129 618	0
Skatt på årets resultat	129 618	0
Redovisat resultat före skatt	932 765	941 142
Skatt beräknad med skattesats 22%	205 208	207 051
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	15
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	0	0
Underskottsavdrag	-75 590	-207 066
Summa	<u>129 618</u>	<u>0</u>
Årets redovisade skattekostnad	129 618	0
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 998 956	11 998 956
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 998 956</u>	<u>11 998 956</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 479 012	-4 267 789
Årets avskrivningar	-182 349	-211 223
Utgående avskrivningar	<u>-4 661 361</u>	<u>-4 479 012</u>
Bokfört värde	7 337 595	7 519 944
varav byggnader	7 024 595	7 206 944
varav markanläggningar	0	0
varav mark	313 000	313 000
	<u>7 337 595</u>	<u>7 519 944</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Kartboken 1, Åkerärtan 1 i Östersund. Värdeår är 1977.		
Byggnad - bostäder	0	0
Byggnad - lokaler	913 000	913 000
	<u>913 000</u>	<u>913 000</u>
Mark - bostäder	233 000	233 000
Mark - lokaler	233 000	233 000
	<u>233 000</u>	<u>233 000</u>
Taxvärde totalt	1 146 000	1 146 000
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	13 560	6 106
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	4 078 660	2 971 962
	<u>4 092 220</u>	<u>2 978 068</u>

u



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Trygg Hansa	24 505	23 676
Avgift bostadsrättslokal	54 506	53 701
Larm	0	8 212
Anticimex	1 279	1 259
HSB	12 102	11 102
Tele/data	2 438	2 418
	94 830	100 368

	Yttre		Balanserat	Årets resultat
	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 479 348	1 521 379	941 142
Vinstdisp enl. stämmobeslut			941 142	-941 142
Innevarande års avs/disp.		257 000	-257 000	
Årets resultat				803 148
Belopp vid årets slut	1 970 000	2 736 348	2 205 521	803 148

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	81123	1,91%	2020-09-01	636 550	6 792

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 629 758

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 602 590

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Stadshypotek	85035	1,45%	2018-10-30	2 024 460	
Stadshypotek	81123			6 792	
				2 031 252	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				450	450
Arbetsgivaravgifter				321	328
Mervärdesskatt				47 211	55 463
Fond för Inre Underhåll				137 400	137 400
				185 382	193 641

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 824	6 348
Övriga upplupna kostnader					
BoRevision				6 866	6 581
EI				26 551	10 173
Snö/sand				0	1 360
Förutbetalda hyror och avgifter				561 078	586 021
				600 319	610 483

u

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkerärtan för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Åkerärtan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

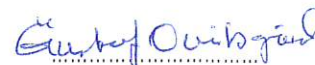
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2/3 2018





Eeva-Riitta Salminen Gustaf Onilsgård

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Erik W Andersson
Av Östersunds kommun
utsedd revisor

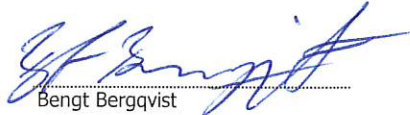


HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 650 000	7 650 000
Varav pantbrev i eget förvar	3 002 000	3 002 000

Östersund den 2018-02-26


Bendigt Eriksson


Bengt Bergqvist


Bodil Sigvardsson


Lilian Valtersson


Nils Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2018



Gustaf Onilsgård
Av stämman vald revisor

Erik W Andersson
Revisor utsedd av Östersund
kommun

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor