

Årsredovisning

HSB BRF DISET I
ÖREBRO
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716411-5946

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF DISET I
ÖREBRO får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Dimman 5 i Örebro kommun. På fastigheten finns 79 lägenheter och en föreningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Sigillgatan i Örebro.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
12	26	41

Total bostadsarea: 9 056 m²

Årets taxeringsvärde 75 537 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 537 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Roger Ståhlman	Ordförande	Stämman	2018
Jan Backström	Vice ordförande	Stämman	2017
Ulf Alenstad	Sekreterare	Stämman	2017
Malin Engström	Ledamot	Stämman	2018
Elin Carlsson	Ledamot	Stämman	2017
Rolf Göransson	Ledamot	Stämman	2018
Kjell Olov Kilsberger	Ledamot	Stämman	2018
Marie Johansson	Kassör	Stämman	2017
Leif Yngström	Ledamot HSB	HSB Mälardalen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BoRevision	Revisor	HSB Riksförbund
Per Olof Westholm	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Gudmund Knutsson	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Jan Björnefors (sammankallande)	Stämman
Barbro Pettersson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 489 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 1 010 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i nedstående avsnitt "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Relining avlopp Kvartertsgården, utfört av Wilsson Relining.
Målning av Kvartersgården, utfört av medelmmar.
Målning av Römalen, utfört av medlemmar.
Ombyggnad av lekplats och andra markarbeten, utfört av Markbyggarn.
Byte av garageportar, utfört av Garageport experten.

Aktiviteter under året

Två städdagar

I resultatet ingår avskrivningar med 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 293 tkr.

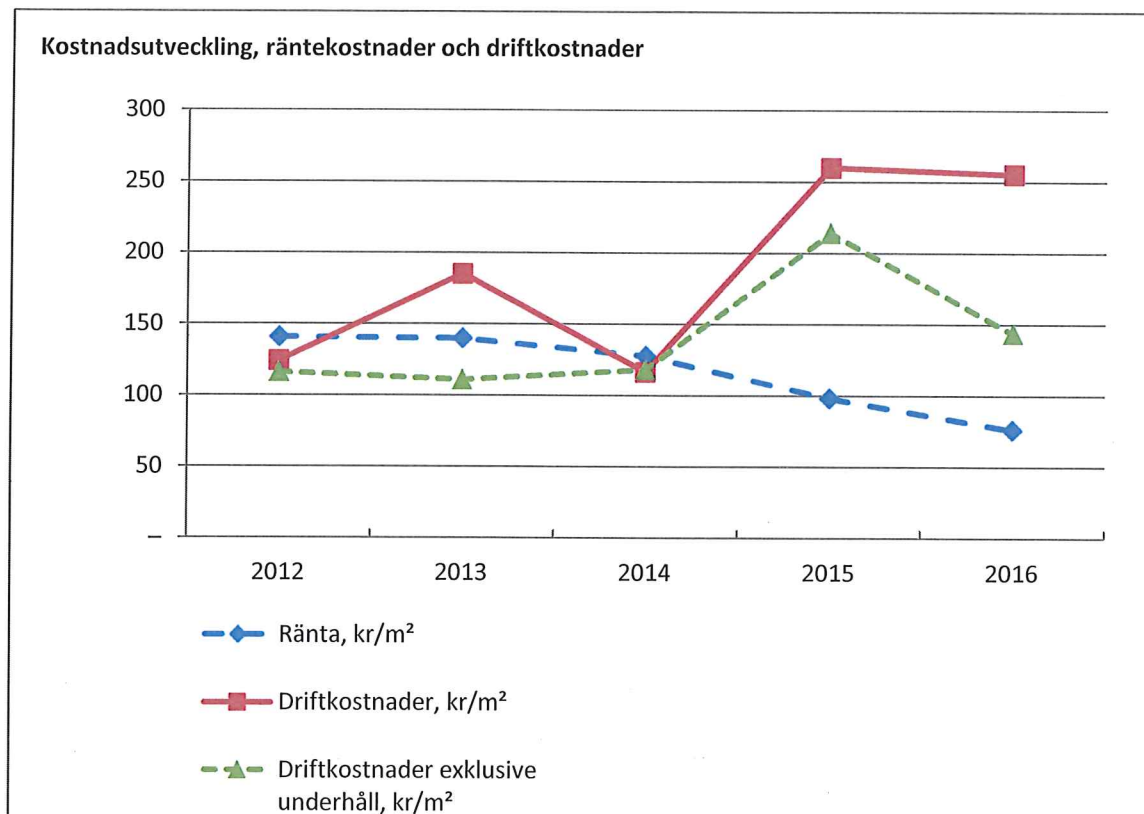
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. 

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer. (Föregående år 125 personer).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 551	4 502	4 508	4 506	4 508
Resultat efter finansiella poster	698	701	1 443	787	1 298
Balansomslutning	47 306	49 690	48 605	48 590	48 206
Soliditet	23%	20%	19%	16%	15%
Driftkostnader, kr/m²	255	260	116	185	124
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	144	214	118	111	116
Ränta, kr/m²	76	98	128	140	141
Underhållsfond, kr/m²	888	878	803	569	301
Lån, kr/m²	3 900	4 156	4 200	4 355	4 352

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund. *lw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 445 700	7 951 355	- 122 325	701 432
Disposition enl. årsstämmobeslut			701 432	- 701 432
Reservering underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 010 365	1 010 365	
Årets resultat				698 429
Vid årets slut	1 445 700	8 040 990	489 471	698 429

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	579 106
Årets resultat före fondförändring	698 429
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 010 365
Summa överskott	1 187 900

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 187 900
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 550 672	4 501 816
Övriga rörelseintäkter	3	17 351	288 781
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 568 023	4 790 596
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 312 650	-2 354 368
Övriga externa kostnader	5	- 137 962	- 134 940
Personalkostnader	6	- 137 773	- 128 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 594 276	- 594 276
Summa rörelsekostnader		-3 182 661	-3 211 782
Rörelseresultat		1 385 362	1 578 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 832	11 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 688 765	- 888 681
Summa finansiella poster		- 686 933	- 877 383
Resultat efter finansiella poster		698 429	701 432
Årets resultat		698 429	701 432

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	43 721 125	44 312 741
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 660	5 320
Summa materiella anläggningstillgångar		43 723 785	44 318 061
Summa anläggningstillgångar		43 723 785	44 318 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		220	310
Övriga fordringar		10 635	16 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	150 049	385 889
Summa kortfristiga fordringar		160 904	402 485
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	—	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 420 837	1 969 713
Summa kassa och bank		3 420 837	1 969 713
Summa omsättningstillgångar		3 581 741	5 372 198
SUMMA TILLGÅNGAR		47 305 526	49 690 259

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 445 700	1 445 700
Underhållsfond		8 040 990	7 951 355
Summa bundet eget kapital		<u>9 486 690</u>	<u>9 397 055</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		489 471	- 122 325
Årets resultat		698 429	701 432
Summa fritt eget kapital		<u>1 187 900</u>	<u>579 106</u>
Summa eget kapital		10 674 590	9 976 162
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 101 533	37 246 775
Summa långfristiga skulder		<u>35 101 533</u>	<u>37 246 775</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	212 772	392 772
Leverantörsskulder	14	10 012	748 150
Skatteskulder		157 695	100 053
Övriga skulder	15	692 459	733 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	456 464	493 242
Summa kortfristiga skulder		<u>1 529 402</u>	<u>2 467 322</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 305 526</u>	<u>49 690 259</u>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2071
Tillkommande utgifter	Linjär	20	2026
Inventarier	Linjär	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 426 248	4 382 391
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 119 980	- 119 980
Hyrer, garage	215 190	217 080
Hyrer, p-platser	35 447	35 940
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 970	- 9 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 262	- 3 895
	<u>4 550 672</u>	<u>4 501 816</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	—	131
Försäkringsersättningar	—	275 000
Inkassointäkter	—	360
Övriga rörelseintäkter	<u>17 351</u>	<u>13 290</u>
	17 351	288 781

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	88 374	817 028
Underhåll	1 010 365	416 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	566 528	566 528
Försäkringspremier	82 790	79 593
Kabel- och digital-TV	83 320	44 817
Städning gemensamma utrymmen	24 300	16 200
Obligatoriska besiktningar	—	3 825
Snö- och halkbekämpning	57 395	87 081
Drift och förbrukning, övrigt	30 290	30 234
Förbrukningsmateriel	47 903	30 632
Fordons- och maskinkostnader	30 388	16 974
Vatten	4 728	8 088
El	111 795	101 594
Uppvärmning	23 583	20 726
Sophantering och återvinning	115 373	114 660
Försäkringskostnader	35 519	—
	<u>2 312 650</u>	<u>2 354 368</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	102 624	99 940
Arvode, yrkesrevisorer	11 588	11 250
Medlems- och föreningsavgifter	23 750	23 750
	<u>137 962</u>	<u>134 940</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	—	4 358
Fast styrelsearvode	37 765	21 985
Sammanträdesarvoden	34 595	19 551
Arvode till valberedningen	1 162	1 137
Arvode vicevärd	35 576	52 290
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	453
Utbildning, förtroendevalda	—	3 600
Summa	<u>109 098</u>	<u>103 374</u>
Sociala kostnader	<u>28 675</u>	<u>24 825</u>
	<u>137 773</u>	<u>128 199</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	566 616	566 616
Tillkommande utgifter	25 000	25 000
Inventarier och verktyg	2 660	2 660
	<u>594 276</u>	<u>594 276</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	39 590 000	39 590 000
Mark	12 307 250	12 307 250
Tillkommande utgifter	500 000	500 000
	<u>52 397 250</u>	<u>52 397 250</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>52 397 250</u>	<u>52 397 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 859 509	-7 292 893
Tillkommande utgifter	- 225 000	- 200 000
	<u>-8 084 509</u>	<u>-7 492 893</u>
Årets avskrivning byggnader	- 566 616	- 566 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 25 000	- 25 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 676 125</u>	<u>-8 084 509</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>43 721 125</u>	<u>44 312 741</u>
Varav		
Byggnader	31 163 875	31 730 491
Mark	12 307 250	12 307 250
Tillkommande utgifter	250 000	275 000
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>75 537 000</u>	<u>75 537 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>75 537 000</u>	<u>75 537 000</u>
varav byggnader	<u>45 324 000</u>	<u>45 324 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 566	160 566
	<u>160 566</u>	<u>160 566</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>160 566</u>	<u>160 566</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 155 246	- 152 586
	<u>- 155 246</u>	<u>- 152 586</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 660	- 2 660
	<u>- 2 660</u>	<u>- 2 660</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 157 906</u>	<u>- 155 246</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 660</u>	<u>5 320</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	2 660	5 320

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	1 896
Förutbetalda försäkringspremier	92 194	82 790
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 955	11 455
Upplupna försäkringsintäkter	—	275 000
Övriga förutbetalda kostnader	8 900	—
Upplupen kreditfaktura	—	14 748
	<u>150 049</u>	<u>385 889</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	3 000 000
	<u>—</u>	<u>3 000 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 640	2 596
Bankmedel Swedbank	171	171
Bankmedel Länsförsäkringar	70 742	61 442
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>3 346 284</u>	<u>1 905 504</u>
	<u>3 420 837</u>	<u>1 969 713</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	35 314 305	37 639 547
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 212 772</u>	<u>- 392 772</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>35 101 533</u>	<u>37 246 775</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,65%	2018-09-30	1 414 500		14 800	1 399 700
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,82%	2019-12-30	4 800 000			4 800 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,86%	2019-09-30	5 366 000		88 000	5 278 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,95%	2017-09-30	2 808 500		22 000	2 786 500
SBAB BANK AB	3,03%	2016-09-05	3 712 470		3 712 470	
STADSHYPOTEK	1,00%	2018-03-01	5 538 077		87 972	5 450 105
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-03-01	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-09-30	8 000 000			8 000 000
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-09-01		1 600 000		1 600 000
			<u>37 639 547</u>	<u>1 600 000</u>	<u>3 925 242</u>	<u>35 314 305</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 772 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 851 088 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 34 250 445 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	<u>44 154 000</u>	<u>44 154 000</u>
Summa ställda panter	<u>44 154 000</u>	<u>44 154 000</u> <i>hw</i>

Not 14 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	16 054	748 150
Tvistiga leverantörsskulder	- 6 042	—
	<u>10 012</u>	<u>748 150</u>

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	678 281	721 744
Skuld för moms	3 240	3 578
Skuld sociala avgifter och skatter	—	1 784
Avräkning hyror och avgifter	11 000	6 000
Avräkning lån	- 62	—
	<u>692 459</u>	<u>733 105</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 000	72 114
Upplupna elkostnader	20 938	18 618
Upplupna värmekostnader	4 633	3 222
Upplupna kostnader för renhållning	1 510	1 510
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 886	21 632
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>363 497</u>	<u>364 146</u>
	456 464	493 242

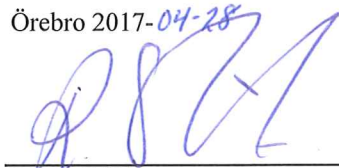
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Framtida underhåll som föreningen har beslutat är målning av 90 takkupor som kommer att ske under våren 2017.
Beräknad kostnad är 489 tkr. 

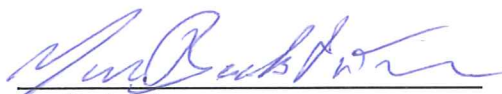
2016-12-31

2015-12-31

Örebro 2017-04-28



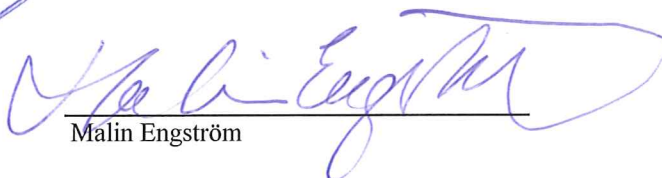
Roger Ståhlman



Jan Backström



Ulf Alenstad



Malin Engström



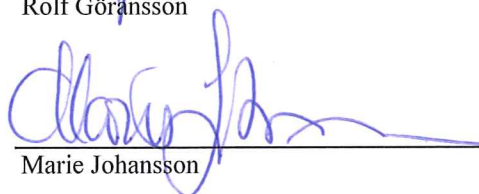
Elin Carlsson



Rolf Göransson



Kjell Olov Kilsberger

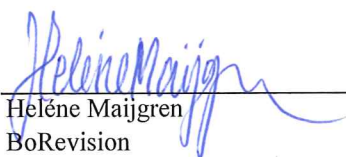


Marie Johansson



Leif Yngström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-03



Heléne Majgren

BoRevision

Av HSB Riksförbund utedd revisor



Per Olof Westholm

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Diset i Örebro, org.nr. 716411-5946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diset i Örebro för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Diset i Örebro 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.

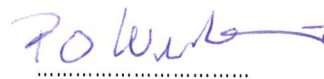
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Örebro den 31⁵ 2017



Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Olof Westholm

Av föreningen vald revisor