

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fageråsen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0630) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bjästa 3:90 byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
96	lägenheter (bostadsrätt)	5 978
34	garage	
50	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 97 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

u

BB 12
BN
Ho
Pui M
-1-

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sören Söderholm	ordförande
Rut Näslin	vice ordförande
Marcus Lindmark	sekreterare t.o.m. 9 oktober
Håkan Olofsson	sekreterare fr.o.m. 9 oktober
Isabell Wedin	ledamot
Bo Berger	ledamot
Mats Abrahamsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Pernilla Kristoffersson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sören Söderholm, Håkan Olofsson och Rut Näslin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden, (inkl. möte Ö-vik Energi) samt 1 medlemsmöte.

Firmatecknare har varit Sören Söderholm, Rut Näslin, Isabell Wedin och Marcus Lindmark fyra i förening.

Revisor har varit Irene Norberg med Ingbritt Johansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Hägglund sammankallande, Margareta Elving, Svante Lövgren.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Soppmöte, Julfest som varit välbesökta evenemang

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. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond uppgår till 428 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Inför budget 2018 har justeringar gjorts av underhållsplanen för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3-regelverket. Detta innebär att vissa större åtgärder som ska aktiveras enligt K3-regelverket inte ingår i beräknad avsättning till underhållsfonden fr.o.m. 2018.

u

BB RN glo M- Pm

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-08-02.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Avfuktning källare Pianovägen 14. Belysning alla källare. Fasadvätt. Relining Pianovägen 20
2015	OVK Nya lyktstolpar. Reparation av tak. SBA utfört.
2016	Asfaltering av parkeringen. Postboxar. Relining avlopp. Pianovägen 20. Iordningställande av parken. Sortering av matavfall
2017	Underhåll av tvättstugor och maskiner.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Relining. Översyn av tak samt åtgärder.

Föreningen har påbörjat med större investering av relining och denna beräknas vara klar 2018. Kostnaden uppskattas hamna runt 1 100 000 kr.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 2 %.

I budget för 2018 ingår 428 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5 % för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 598 kr/m² 2018.

Motivering till avgiftshöjningen är dyrare driftkostnader.

Balkongtillägg som föreningen har haft mellan 2011 och 2016 kommer att återföras under 2018.

u

*B.B M
RN
glo
Pm M*

Medlemsinformation

Av föreningens 96 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	3 888	3 823	3 909	3 926	3 878
Rörelseresultat i tkr	630	383	659	832	733
Resultat efter finansiella poster i tkr	394	142	414	503	375
Soliditet %	27	24	23	21	18
Årsavgift/kvm* i kr	583	572	566		
Driftskostnad/kvm i kr	419	440	411		
Räntekostnad/kvm i kr	41	43	44		
Bankskuld/kvm i kr	1 674	1 751	1 828		

*Årsavgiften består utav årsavgifterna 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	686 795	2 431 990	547 528	156 901
Vinstdisp enl. stämmobeslut			156 901	-156 901
Innevarande års avs/disp.		428 000	-428 000	
Årets resultat				393 591
Belopp vid årets slut	686 795	2 859 990	276 430	393 591

u

BB H
RN
80
Din M

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 431 990
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	428 000
Fondbehållning vid årets slut	2 859 990

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	276 430
Årets resultat	393 591
Summa	670 020

Balanseras i ny räkning **670 020**

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

ll

B.B. PW
86
M.

**HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 888 285	3 822 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	209
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 888 285</u>	<u>3 823 095</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 501 983	-2 631 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 195	-97 498
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 185	-157 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-538 506	-538 505
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 257 870</u>	<u>-3 425 052</u>
Rörelseresultat		630 415	398 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 429	13 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-243 253	-254 230
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-236 824</u>	<u>-241 141</u>
Resultat efter finansiella poster		393 591	156 901
Årets resultat		393 591	156 901

u

B.B M
Slo RN
Piv M

**HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

12 612 717

13 126 256

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11

24 967

49 934

Summa materiella anläggningstillgångar

12 637 684

13 176 190

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

12 637 684

13 176 190

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 067

945

Aktuell skattefordringar

9 780

9 780

Övriga fordringar

Not 12

1 200 303

666 900

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

204 649

218 138

Summa kortfristiga fordringar

1 418 799

895 763

Kassa och bank

1 543 392

1 539 415

Summa omsättningstillgångar

2 962 191

2 435 178

Summa tillgångar**15 599 875****15 611 368**

u

BB 140
RN
JLO
Pm M.

**HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	686 795	686 795
Fond för yttre underhåll	2 859 990	2 431 990
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 546 785	3 118 785
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	276 430	547 528
Årets resultat	393 591	156 901
<i>Summa fritt eget kapital</i>	670 020	704 430
<i>Summa eget kapital</i>	4 216 805	3 823 214
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 ,18	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 545 779	10 005 815
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder		
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 837 291	1 782 339
Summa eget kapital och skulder	15 599 875	15 611 368

BB M
Slo PN
Dini M



HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik

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	73 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	40 år
Inre UH	73 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	40 år

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

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt

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

m

*B.B.W. 20
Slo
Dini M.*



HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik

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

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 386 310 kr (386 310 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

W

BBW
FN
86

Fin M.



HSBs brf Fageråsen i Örnköldsvik

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 484 909	3 416 583
Hyror	213 075	336 717
Debiterade förbrukningsavgifter	176 515	185 972
Overlåtelseavgifter	7 840	8 864
Pantavgifter	2 683	3 991
Ovrigt	3 263	3 755
Brutto	3 888 285	3 955 882
Summa nettoomsättning	3 888 285	3 822 886
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna kundfodringar	0	209
	0	209
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	472 055	527 888
Reparationer	151 014	184 113
El	373 504	358 381
Uppvärmning	724 522	754 729
Vatten	314 097	303 206
Sophämtning	83 829	73 695
Övriga avgifter	130 368	125 348
Förvaltningsarvoden	188 461	181 519
Fastighetsskatt	37 465	37 465
Övriga driftskostnader	26 668	84 992
	2 501 983	2 631 336
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	604	3 257
Resekostnader	110	0
Tele och post	1 045	2 658
Revisions- och förvaltningskostnader	16 156	36 980
Externa tjänster	0	8 545
Medlemsverksamhet	16 446	9 080
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	39 835	36 978
	74 195	97 498
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	86 500	106 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	9 906	4 317
Löner och ersättningar	16 536	2 000
Arbetsgivaravgifter	25 073	24 396
Övriga personalkostnader	2 170	18 000
	143 185	157 713
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	451 007	451 007
Avskrivning markanläggningar	62 532	62 532
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	24 967	24 966
	538 506	538 505
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	6 429	13 010
Ränteintäkter skattekonto	0	78
	6 429	13 088
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	243 253	254 230
	243 253	254 230

u
BB W
80 RN
M
Jin

**HSBs brf Fageråsen i Örnköldsvik****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 10 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	20 396 205	18 616 108
Årets investeringar (2016 entrebelysning, relining, asfaltering)	0	1 780 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 396 205	20 396 205

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 269 949	-6 756 410
Årets avskrivningar	-513 539	-513 539
Utgående avskrivningar	-7 783 488	-7 269 949

Bokfört värde**12 612 717****13 126 256**

varav byggnader	9 748 202	10 199 209
varav markanläggningar	2 046 220	2 108 752
varav mark	818 295	818 295
	12 612 717	13 126 256

Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1965.

Byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
Byggnad - lokaler	282 000	282 000
	9 682 000	9 682 000

Mark - bostäder	1 815 000	1 815 000
Mark - lokaler	100 000	100 000
	1 915 000	1 915 000

Taxvärde totalt**11 597 000****11 597 000****Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	442 282	442 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 282	442 282

Ingående avskrivningar	-392 348	-367 382
Årets avskrivningar	-24 967	-24 966
Utgående avskrivningar	-417 315	-392 348

Bokfört värde**24 967****49 934****Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	14 704	634
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 185 599	666 266
	1 200 303	666 900

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader		
HSB	145 731	144 156
Fastighetsförsäkring	57 889	56 954
Bredband	1 029	0
KabelTV	0	17 028
	204 649	218 138

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	686 795	2 431 990	547 528	156 901
Vinstdisp enl. stämmobeslut			156 901	-156 901
Innevarande års avs/disps.		428 000	-428 000	
Årets resultat				393 591
Belopp vid årets slut	686 795	2 859 990	276 430	393 591

W
MBB RN
86
M.
Piri



HSBs brf Fageråsen i Örnköldsvik

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2851905691	2,38%	2019-08-23	10 005 815	460 036
				10 005 815	460 036

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 545 779

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 705 635

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 230	0
Arbetsgivaravgifter	670	0
Fond för inre underhåll	481 388	518 241
	483 288	518 241

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	37 705	39 439
Övriga upplupna kostnader		
Revisorsarvode	8 700	8 538
Snörenhållning	25 077	7 075
El	68 126	61 847
Fjärrvärme	82 137	85 626
Vatten	26 500	25 400
Sophantering	7 719	6 043
Förutbetalda hyror och avgifter	315 706	327 340
	571 670	561 308

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

12 350 000

12 350 000

Örnköldsvik den 17/5-18

Bo Berger

Håkan Olofsson

Isabell Wedin

Marcus Lindmark

Mats Abrahamsson

Rut Nässlin

Sören Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29/5 2018

Irene Norberg

Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fageråsen org.nr. 789600-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fageråsen 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 revisionssed 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 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. 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 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 Fageråsen 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 revisionssed 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 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 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.

Örnsköldsvik den 17/5 2018

29/5 2018

Eeva Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

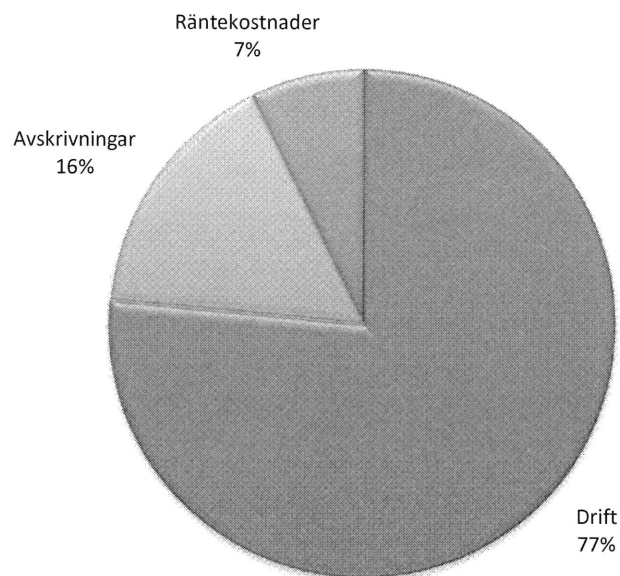
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Irene Norberg

Irene Norberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

