

HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala
Org nr 717600-5010

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 13 Ingerd i Uppsala (717600-5010) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2012.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Städning: Hoshi Johansson Form och Foto

Ventilation: Upplands Ventilationstjänst AB

Ekonomisk förvaltning: Upplands Boservice AB

Förvaltningen har skötts av egna vicevärdar samt HSB Uppsala.

Studie- och fritidsledare/Miljöansvariga har varit Göran Hoshi Johansson och Karin Sundström som under året förberett och genomfört en planeringsdag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god och den trenden ser ut att fortsätta.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 466 706 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 895 389 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 98 750 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 684 975 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 376 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 98 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % den 1 januari 2016 och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med ytterligare 2,5 % från 1 januari 2017.

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan:
Tvättmaskin samt avfuktare har bytts ut i en av tvättstugorna.
Stamspolning samt en del lagningar av stammar har utförts.

Föreningen planerar att filma alla liggande stammar under år 2017 för att se i vilket skick de är samt eventuellt isolera grunden på ena fastigheten och se över utebelysningen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 24 augusti 2016.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 860 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 11, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 18.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 96.

Under året har 9 (11) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Annika Vogel	ordförande
Shirin Mavadati	vice ordförande
Karin Sundström	sekreterare
Göran Hoshi-Johansson	ledamot
Mattias Tärnström	ledamot
Malin Vesterlund	ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Shirin Mavadati, Göran Hoshi-Johansson och Mattias Tärnström.

Revisorer har varit Anna Eriksson, vald av föreningen samt BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Svartbäcken 21:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 41 253 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 453 000 kr. Föreningens hus byggdes 1944.

Större underhåll har gjorts 1995, 1996 samt 2004 i form av stamrenovering, nya elledningar samt renoveringar av tvättstugor.

2010 renoverades undercentralen och lekplatsen. Samma år installerades även säkerhetsdörrar.

Under 2013 har balkongerna totalrenoverats och dessutom har samtliga balkonger på tredje våningen försatts med tak.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 3 087 kvm	1 rok	24 st
	2 rok	30 st
	4 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		66 st
Lokaler och förråd, 30 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		16 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

Flerårsöversikt

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

	2016	2015	2014	2013
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	860	839	822	802
Låneskuld kr/kvm	2 496	2 560	2 594	1 656
Likvida medel	2 468	1 986	1 308	3
Kassalikviditet i %	371,0	272,0	205,6	1,4
Soliditet i %	24,3	20,6	17,0	20,5
Överskott för underhåll kr/kvm	256	263	222	266
Nettoomsättning	2 738	2 668	2 609	2 541
Resultat efter finansiella poster	467	452	164	245
Årets resultat	467	452	164	245
Eget kapital	2 673	2 207	1 755	1 590
varav underhållsfond	1 685	1 497	1 386	1 359
Utfört underhåll	99	126	289	388

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna.

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

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

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

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	93 095	1 496 855	164 590	452 213	2 206 753
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:					
Reservering fond för yttre underhåll		314 000			
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-125 880			
Balanseras i ny räkning			264 093	-452 213	
Årets resultat				466 706	466 706
Belopp vid årets utgång	93 095	1 684 975	428 683	466 706	2 673 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	428 683
Årets resultat	466 706
Att disponera	895 389
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	376 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-98 750
Balanserat resultat	618 139
Summa	895 389

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 737 822	2 668 485
Summa rörelseintäkter		2 737 822	2 668 485
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 814 441	-1 646 833
Övriga externa kostnader	4	-24 491	-16 522
Personalkostnader och arvoden	5	-84 126	-144 773
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 349	-232 347
Summa rörelsekostnader		-2 155 407	-2 040 475
Rörelseresultat		582 415	628 010
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 259	1 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 968	-177 605
Summa finansiella poster		-115 709	-175 797
Resultat efter finansiella poster		466 706	452 213
Resultat före skatt		466 706	452 213
Årets resultat		466 706	452 213

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 501 326	8 728 302
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	5 373
Summa materiella anläggningstillgångar		8 501 326	8 733 675
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 501 826	8 734 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 835	0
Övriga fordringar	10	2 470 703	1 990 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 555	13 653
Summa kortfristiga fordringar		2 488 093	2 004 059
Summa omsättningstillgångar		2 488 093	2 004 059
SUMMA TILLGÅNGAR		10 989 919	10 738 234

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 095	93 095
Fond för yttre underhåll		1 684 975	1 496 855
Summa bundet eget kapital		1 778 070	1 589 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		428 683	164 590
Årets resultat		466 706	452 213
Summa fritt eget kapital		895 389	616 803
Summa eget kapital		2 673 459	2 206 753
 <i>Långfristiga skulder</i>	 12		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 646 408	7 796 344
Summa långfristiga skulder		7 646 408	7 796 344
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	134 936	104 936
Leverantörsskulder		43 010	70 631
Övriga skulder	13	20 128	2 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	471 978	556 837
Summa kortfristiga skulder		670 052	735 137
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 989 919	10 738 234

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 32 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

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

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	466 706	452 213
Tillkommer avskrivningar	232 349	232 347
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-119 936	-104 936
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>579 119</i>	<i>579 624</i>

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 654 415	2 589 660
Hysesintäkter lokaler	9 000	12 000
Hysesintäkter p-platser	47 817	47 750
Överlåtelseavgift	16 645	7 782
Pantförskrivningsavgift	7 545	4 893
Övriga intäkter	2 400	6 400
Summa nettoomsättning	2 737 822	2 668 485

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	299 388	288 259
Serviceavtal	3 264	2 975
Entreprenadstäd	88 860	63 958
Besiktningsskostnader	3 750	0
Förbrukningsmaterial	4 774	9 204
Reparationer	195 910	180 722
Elavgifter	60 721	50 855
Uppvärmning	540 619	473 939
Vatten och avlopp	89 814	112 859
Sophämtning	72 670	70 672
Fastighetsförsäkringar	38 344	33 612
Kabel-TV, bredband m.m	35 980	43 770
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 218	82 038
Administrativ förvaltning enligt avtal	82 772	81 428
Vicevårdstjänster enl avtal *	64 021	0
Övriga externa tjänster, drift	26 520	3 976
Studie- och fritidsverksamhet	2 674	938
Medlems- och föreningsavgifter	20 100	20 100
Övriga driftskostnader	1 292	1 648
Summa driftkostnader	1 715 691	1 520 953
* Vicevårdsavtal tecknat med HSB Uppsala från juli 2016.		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	6 014
Planerat underhåll ventilation	0	47 022
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	65 531
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	98 750	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	7 313
Summa underhållskostnader	98 750	125 880
Summa fastighets- och driftkostnader	1 814 441	1 646 833

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kontorsmaterial och liknande	0	519
Konsultarvoden	16 028	7 749
Revisionsarvode extern revisor	8 463	8 254
Summa övriga externa kostnader	24 491	16 522

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Vicevärdsarvode *	26 580	53 400
Styrelsearvoden	34 949	50 686
Arvoden föreningsrevisor	3 544	3 560
Arvode valberedning	0	2 664
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 053	34 463
Summa personalkostnader och arvoden	84 126	144 773

* Föreningen har haft en anställd vicevärd tom juni 2016.

Not 6 Finansiella poster

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 072	1 468
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	92	250
Ränteintäkter från skattekonto	95	90
Räntekostnader	-117 968	-177 605
Summa finansiella poster	-115 709	-175 797

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	13 087 366	13 087 366
Ingående avskrivning på byggnader	-4 412 364	-4 185 388
Årets avskrivningar, byggnader	-226 976	-226 976
Bokförda värden byggnader	8 448 026	8 675 002
Mark	53 300	53 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 501 326	8 728 302
Taxeringsvärde byggnad	23 453 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	12 400 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	26 857	26 857
Ingående avskrivningar på inventarier	-21 484	-16 113
Årets avskrivning på inventarier	-5 373	-5 371
Utgående redovisat värde	0	5 373

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	834 161	353 851
I avräkning med HSB Uppsala	1 631 056	1 628 984
Skattekonto	3 002	2 907
Skattefordran	2 484	4 664
Summa övriga fordringar	2 470 703	1 990 406

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	13 555	11 234
Sophämningskostnader	0	1 969
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	450
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	13 555	13 653

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 781 344	7 901 280
Summa långfristiga skulder	7 781 344	7 901 280
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 315 600	10 315 600
I eget förvar	1 058 000	1 058 000
Summa ställda säkerheter	11 373 600	11 373 600

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
SEB	1,00	2017-10-28	2 085 060
SEB	1,00	2017-10-28	927 010
Stadshypotek	1,45	2017-02-02	1 784 274
Stadshypotek	1,45	2018-06-30	2 985 000
Summa			7 781 344
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-134 936
Totalt			7 646 408

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 7 106 644

Not 13 Övriga skulder

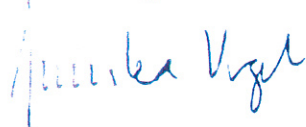
	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>	<u>2015-01-01 -2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	1 335
Avräkning sociala avgifter	0	1 398
Övriga kortfristiga skulder	20 128	0
Summa övriga skulder	20 128	2 733

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	35 724	54 246
Arbetsgivaravgifter	11 224	18 245
Reparationskostnader	0	121 013
Underhållsutgifter	93 413	65 531
Kostnader för förvaltningsavtal	7 375	6 935
Arvode revision	8 400	8 250
Elavgifter	5 500	2 059
Uppvärmningskostnader	72 686	70 250
Sophämningskostnader	19 039	0
Förutbetalda hyror och avgifter	214 053	200 671
Upplupna räntekostnader	4 564	9 637
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	471 978	556 837

Uppsala 2017 0329

Annika Vogel



Karin Sundström



Martias Tärnström



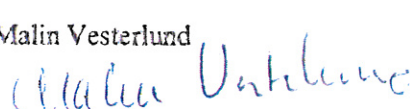
Shirin Mavadati



Göran Hoshi-Johansson



Malin Vesterlund

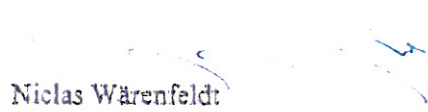


Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 03-30



Anna Eriksson

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 13 Ingegerd, org.nr. 717600-5010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 13 Ingegerd 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. 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 revisionssed 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 prioriterade 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.

Redovisning, andra krav enligt lagar, såsom
förordningar, samt stadgar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bf 13 Ingegerd 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 revisions sed 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 andamålsenliga 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30/3 2017

Nicklas Wärnfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anna Eriksson

Av föreningen vald revisor