

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Kubenbacken med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2663) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Elektrolyten 1 och Skönsmon 1:99 byggd år 1966 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector i försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
84	lägenheter (bostadsrätt)	5 465
3	lokaler (hyresrätt)	41
73	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. På stämman deltog 33 st medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 85 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Dahlberg	ordförande
Kristoffer Jonasson	vice ordförande
Veronica Bergkvist	sekreterare
Alexander Berntzen	ledamot
Bo Svedlund	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Kristoffer Jonasson samt Bo Svedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Dahlberg, Kristoffer Jonasson samt Bo Svedlund tre i förening.

Revisor har varit Christer Olsson med Borevision som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Ekerhall och Roland Olsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Föreningen höll sin årliga grill/surströmmingsfest 24/9 2016 där ett 20-tal medlemmar deltog.

Styrelsens kommentarer: En mycket trevlig och lyckad tillställning där vi under kvällen löste mysteriet med den försvunna "bastu skruven". Föreningen hade containrar uppställda 9/5 – 23/5 för grovsopor och el avfall.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande gjorts: En oberoende besiktning av sprängskadorna på lägenheterna har gjorts av vsp.

Nya godkända rökluckor har satts in i trapphusen.

Uppfräschning av våra lokaler Alkotten och "pingis" rummet har gjorts. Vi har även köpt in biljardbord samt diverse träningsutrustning till vårt "nya" aktivitetsrum. Till alkotten så har det köpts in vitrinskåp och porslin samt nya soffor och bord. I samband med reoveringen av pingisrummet så upptäcktes en vattenskada. Styrelsen agerade inom 24 timmar med att påbörja dräneringen med att gräva upp rabatten samt att fylla med självdränerande material och platon matta, även ett nytt spolbrunn sattes in. I samband med detta så blev föreningen stämd och styrelsen satt i hyresnämnden med motparter.

Styrelsen har även arbetat med brandskyddsanpassning och har sett över våra utrymmen samt installerat brandlarm och brandsläckare i gemensamma utrymmen samt nya upplysta nödutgångsskyltar. En ny trappa till befintlig utrymningsväg har gjorts. Nytt fönster till övernattningsrummet har satts in så att det blev godkänt ur brandsäkerhetssynpunkt. Ventilation till bastun har satts in. OVK har utförts så nu är alla fastigheter godkända.

En handikapp parkering till föreningen har gjorts vid Alvägen 13.

Lekplats besiktning av våra lekparkar har utförts.

Vi har bytt undercentral och alla stamventiler samt alla radiatorventiler i föreningen. *Ac*

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 345 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 23/5 2016.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Julgranen byttes ut.
	Nya motorvärmare sattes in.
	Kallrasskydd sattes in i våra tvättstugor

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Nya värmepumpar sattes in.
	Måsskydd från Nomore installerades.
	Ny uteplats vid Alvägen 21-23

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2017 ingår 345 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 781 kr/m² 2017.

Motivering till höjning: På grund av ökade kostnader och framtida underhåll. *ℓ*

Medlemsinformation

Av föreningens 84 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	4 495	4 448	4 419	4 336	4 318
Rörelseresultat i tkr	842	1 406	1 301	147	-781
Resultat efter finansiella poster i tkr	687	1 219	1 062	-137	-1 134
Soliditet %	29,5	26,3	20,5	14,8	
Årsavgift/kvm* i kr	774	760	750		
Driftskostnad/kvm i kr	497	400	419		
Räntekostnad/kvm i kr	32	46	55		
Bankskuld/kvm i kr	2 271	2 360	2 451		

*Årsavgiften består utav 4 227 900 kronor genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 200	1 247 507	2 162 122	1 218 509
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 218 509	-1 218 509
Innevarande års avs/disps.		191 437	-191 437	
Årets resultat				686 548
Belopp vid årets slut	287 200	1 438 944	3 189 193	686 548

HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 247 507
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	345 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-153 563</u>
Fondbehållning vid årets slut	1 438 944

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 189 193
Årets resultat	<u>686 548</u>
Summa	3 875 741

Balanseras i ny räkning **3 875 741**

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

**HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 494 773	4 447 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 720
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>4 494 773</u>	<u>4 449 575</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 737 512	-2 200 178
Planerat underhåll	Not 5	-153 563	-55 195
Övriga externa kostnader	Not 6	-82 340	-91 019
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-121 348	-112 869
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-557 659	-584 659
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 652 422</u>	<u>-3 043 920</u>
Rörelseresultat		842 351	1 405 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 176	63 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-173 979	-250 565
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-155 803</u>	<u>-187 146</u>
Resultat efter finansiella poster		686 548	1 218 509
Årets resultat		686 548	1 218 509

**HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 758 439 12 570 613

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 330 215 377 738

*Summa materiella anläggningstillgångar*14 088 654 12 948 351*Summa anläggningstillgångar*14 088 654 12 948 351**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 055 18

Aktuell skattefordringar

24 079 32 749

Övriga fordringar

Not 13 1 383 014 770 504

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 154 066 299 101

*Summa kortfristiga fordringar*1 567 214 1 102 372

Kortfristiga placeringar

Not 15 0 2 300 000

Kassa och bank

3 337 091 2 321 299

*Summa omsättningstillgångar*4 904 305 5 723 672**Summa tillgångar****18 992 959 18 672 023****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

287 200 287 200

Fond för yttre underhåll

1 438 944 1 247 507

*Summa bundet eget kapital*1 726 144 1 534 707*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 189 193 2 162 122

Årets resultat

686 548 1 218 509

*Summa fritt eget kapital*3 875 741 3 380 630*Summa eget kapital*5 601 885 4 915 337**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17, 20 12 001 450 12 489 710

*Summa långfristiga skulder*12 001 450 12 489 710**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17 503 260 503 260

Leverantörsskulder

365 612 155 471

Övriga skulder

Not 18 126 659 133 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 394 093 474 707

*Summa kortfristiga skulder*1 389 624 1 266 976**Summa eget kapital och skulder****18 992 959 18 672 023**



HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall

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 10% 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.



HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 2 710 076 kr (2 710 076 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.

**HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall**

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 227 900	4 185 966
Hyror	101 196	94 544
Debiterade förbrukningsavgifter	152 615	150 028
Överlåtelseavgifter	7 756	10 017
Pantavgifter	5 324	7 120
Övrigt	-18	180
Brutto	4 494 773	4 447 855
Summa nettoomsättning	4 494 773	4 447 855
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna hyres och avgiftsfordringar	0	1 720
	0	1 720
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	425 326	250 210
Reparationer	316 194	83 145
El	295 306	296 485
Uppvärmning	749 603	714 087
Vatten	327 413	327 359
Sophämtning	103 797	113 519
Övriga avgifter	159 220	110 382
Förvaltningsarvoden	209 766	209 520
Fastighetsskatt	86 350	77 680
Övriga driftskostnader	64 537	17 791
	2 737 512	2 200 178
Not 5 Planerat underhåll		
Byte vvc-/cirkulationspump	0	55 195
Målning	153 563	0
	153 563	55 195
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	75	0
Tele och post	2 588	3 001
Revisions- och förvaltningskostnader	17 947	19 047
Externa tjänster	7 000	22 275
Medlemsverksamhet	16 323	16 790
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	38 407	29 906
	82 340	91 019
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	84 000	71 000
Revisorsarvode	5 500	5 500
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 075	9 999
Arbetsgivaravgifter	29 335	24 495
Övriga personalkostnader	1 438	1 875
	121 348	112 869
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	432 136	397 536
Avskrivning markanläggningar	78 000	139 600
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	47 523	47 523
	557 659	584 659
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	17 451	62 680
Ränteintäkter Skattekonto	725	739
	18 176	63 419
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	173 979	250 565
	173 979	250 565



HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 022 900	20 022 900
Årets investeringar, värmesystem	1 697 961	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 720 861	20 022 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 452 286	-6 915 150
Årets avskrivningar	-510 136	-537 136
Utgående avskrivningar	-7 962 422	-7 452 286
Bokfört värde	13 758 439	12 570 614
varav byggnader	13 595 089	12 329 264
varav markanläggningar	0	78 000
varav mark	163 350	163 350
	13 758 439	12 570 614
Taxeringsvärde för fastigheten Elektrolyten 1 m.fl. i Sundsvall. Värdeår är 1966.		
Byggnad - bostäder	23 000 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	11 000	28 000
	23 011 000	20 828 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 000 000
Mark - lokaler	44 000	0
	5 644 000	5 000 000
Taxvärde totalt	28 655 000	25 828 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	475 220	71 375
Årets investeringar	0	403 845
Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 220	475 220
Ingående avskrivningar	-97 482	-49 959
Årets avskrivningar	-47 523	-47 523
Utgående avskrivningar	-145 005	-97 482
Bokfört värde	330 215	377 738
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	21 401	130 676
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 361 613	636 497
Övriga fordringar	0	3 332
	1 383 014	770 504
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	34 437	33 928
ComHem	18 266	17 947
HSB avtal	50 232	47 714
Castor avtal	47 868	46 251
Bredband	3 263	3 263
Upplupna ränteintäkter	0	149 998
	154 066	299 101
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Räntebärande placeringar, Swedbank	<u>Räntesats</u> 2,15%	<u>Loptid t.o.m.</u> 2016-01-05
Summa	0	2 300 000
	0	2 300 000



HSBs brf Kubenbacken i Sundsvall

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	287 200	1 247 507	2 162 122	1 218 509
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 218 509	-1 218 509
Innevarande års avs/disp.		191 437	-191 437	
Årets resultat				686 548
Belopp vid årets slut	287 200	1 438 944	3 189 193	686 548

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	17-149239-655613	1,82%	2020-12-01	4 100 000	300 000
Stadshypotek	17-149239-809787	1,25%	2018-07-30	3 029 710	98 260
Swedbank	2658587361	1,23%	2020-05-25	1 100 000	60 000
Swedbank	2753795984	1,02%	2019-05-24	4 275 000	45 000
				12 504 710	503 260
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 001 450
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 988 410

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 100	0
Arbetsgivaravgifter	2 199	0
Fond för Inre Underhåll	117 769	125 086
Avtalsplacerade betalningar	4 591	8 452
	126 659	133 538

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 336	19 833
BoRevision	8 538	8 300
EL	31 902	34 208
Fjärrvärme	0	89 333
Renhållning	1 811	16 778
Sandning	0	4 500
Förutbetalda hyror och avgifter	338 506	301 755
	394 093	474 707

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 376 000	15 376 000
----------------------	------------	------------

Sundsvall dep 2017-04-10

Alexander Bentzen

Bo Svedlund

Kristoffer Jonasson

Magnus Dahlberg

Peter Bengtsson

Veronica Bergkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-19

Christer Olsson

Richard Olsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kubenbacken, org.nr. 789200-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kubenbacken 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 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 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 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. *lc*

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 Kubebacken 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 18/4 2017



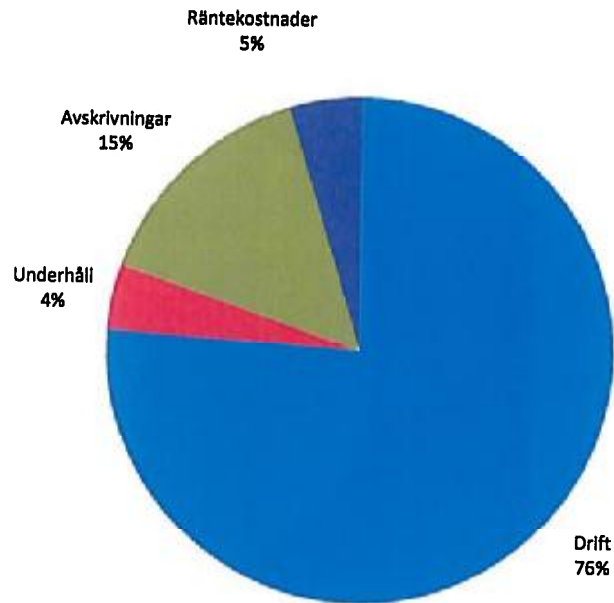
Richard Olsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Olsson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

