



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LOKE 4 I TROLLHÄTTAN

Organisationsnummer 763000-1571



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året.

Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen placeringar dels omsättningstillgångar såsom hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Loke 4 i Trollhättan

Org nr 763000-1571

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2011. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2017. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2004.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens medlemmar måste teckna den kollektiva bostadsrättstilläggsförsäkringen själva.

Föreningens fastighet Loke 4 är belägen på adressen Storgatan 6 A-B i Trollhättan.

På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 2 st trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1945. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. fasadrenovering och fönsterbyte 1988, elsanering 2000 samt stambyte 2003.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 041 kvm.

Föreningens 18 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1 rum och kök, 9 st 2 rum och kök samt 3 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 1 st lokal om 77 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Efter genomförd takbesiktning konstaterades att taket är i gott skick. Taksanering har gjorts då det inte finns något behov av takbyte. Balkongrenoveringen av 4 st vädringsbalkonger samt 2 st lägenhetsbalkonger har genomförts.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 430 910 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Översyn och renovering av trappuppgångar till hyreslokal samt skydds- och cykelrum kommer att göras under 2017.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2017 höjdes årsavgifterna senast med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 703 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 633 340 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2017.

Efter en avsättning till yttre fond med 128 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 100 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 641 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Dannebackens Städ avseende lokalvård.
- Bixia avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Anticimex avseende rensning av mäsbon på tak.

Aktiviteter

Städning av vinds- och källarutrymmen genomfördes under maj. Avslutades med grillning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 st medlemmar varav 20 st innehar bostadsrätt.
En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.
Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.
Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 18 maj 2016 med 8 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Bernt Jonsson	ordförande
Mitak Alisson	vice ordförande
Raili Kähkönen	sekreterare
Erik Johansson	ledamot
Emelie Pettersson	ledamot
Annika Ebenholm	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Raili Kähkönen, Emelie Pettersson samt Erik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bernt Jonsson, Mitak Alisson, Raili Kähkönen samt Emelie Pettersson, två i förening.

Vicevärd

Mitak Alisson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Jessica Alisson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bernt Jonsson med Mitak Alisson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bernt Jonsson, sammankallande, Mitak Alisson samt Raili Kähkönen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Jessica Alisson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Mitak Alisson.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Mitak Alisson.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Loke 4 i Trollhättan

Org nr 763000-1571

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	780	786	742	762	737
Resultat efter finansiella poster tkr	239	157	151	179	86
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	29	34	29	25	18
Låneskuld tkr	1 633	1 718	1 803	1 888	1 973
Låneskuld kr/kvm	1 569	1 651	1 732	1 814	1 895
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	696	696	689	689	679
Fond för yttre underhåll tkr	575	819	536	411	311
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	132	135	136	120	96

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 13).

Eget kapital IB	963 925
Erlagda medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	0
Årets förändring	<u>-238 874</u>
Eget kapital UB	725 049

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	116 378
Årets resultat före fondförändring	-238 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-137 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	381 063
Summa	<u>121 566</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	575 123
----------------------------------------------------	---------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	121 566
----------------------------	---------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-238 874
----------------	----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-137 000
Disposition underhållsfond	381 063
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>244 063</u>

Resultat efter fondförändring	5 189
--------------------------------------	--------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	779 556	755 521
Summa intäkter		779 556	755 521
Driftskostnader	Not 2	-448 407	-403 165
Underhållskostnader	Not 3	-381 063	0
Personalkostnader	Not 4	-29 175	-23 541
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-90 000	-98 000
Summa rörelsekostnader		-948 645	-524 706
Rörelseresultat		-169 089	230 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 751	2 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-72 537	-76 198
Summa finansiella poster		-69 786	-73 874
Årets resultat		-238 874	156 941



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>1 620 000</u>	<u>1 710 000</u>
	1 620 000	1 710 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>1 620 500</u>	<u>1 710 500</u>
-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	2 628	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	275 866	783 356
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>17 598</u>	<u>10 129</u>
296 092	793 485

Kortfristiga placeringar

Not 12	600 000	300 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>896 092</u>	<u>1 093 485</u>
-----------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>2 516 592</u>	<u>2 803 985</u>
-------------------------	-------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 360

28 360

Fond för yttre underhåll

575 123

819 186

603 483

847 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

360 441

-40 563

Årets resultat

-238 874

156 941

121 566

116 378

Summa eget kapital

725 049

963 924

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 548 492

1 633 340

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

84 848

84 848

Leverantörsskulder

4 593

0

Övriga skulder

Not 16

42 207

37 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

111 402

84 156

243 050

206 721

Summa skulder

1 791 542

1 840 061

Summa Eget kapital och skulder

2 516 592

2 803 985



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnader har bedömts vara 17 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	724 224	717 024
Hyror	56 964	53 850
Bortfall hyror	0	-13 743
Övriga intäkter	0	22
Bruttoomsättning	<u>781 188</u>	<u>757 153</u>
Avsatt till inre fond	-1 632	-1 632
	779 556	755 521
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	81 939	81 165
Tv/datakostnader	14 248	13 932
Reparationer	49 847	17 807
El	24 978	29 341
Uppvärmning	118 017	109 050
Vatten	35 001	32 587
Sophämtning	15 722	15 010
Fastighetsavgift/fastighetskatt	25 974	21 075
Medlemsavgifter	10 380	10 248
Försäkringar	6 567	9 598
Förvaltningsarvoden	53 932	52 368
Övriga driftskostnader	8 400	10 159
Övriga kostnader	3 402	825
	<u>448 407</u>	<u>403 165</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	381 063	0
	<u>381 063</u>	<u>0</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	14 200	10 200
Vicevärdsarvode	6 000	6 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	6 975	5 341
	<u>29 175</u>	<u>23 541</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	90 000	98 000
	<u>90 000</u>	<u>98 000</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	549	760
Övriga ränteintäkter	2 202	1 564
	<u>2 751</u>	<u>2 324</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	72 537	76 198
	<u>72 537</u>	<u>76 198</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1571

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter			2016-12-31	2015-12-31	
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år			2014		
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1957		
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	
				Bokfört värde 2016-12-31	
Ursprunglig byggnad	284 000	-284 000	0	1945-2014	0
Mark	90 000				90 000
Stambyte	2 700 000	-1 080 000	-90 000	2003-2033	1 530 000
Elsanering	130 000	-130 000	0	2000-2015	0
	<u>3 204 000</u>	<u>-1 494 000</u>	<u>-90 000</u>		<u>1 620 000</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader			3 114 000		3 114 000
Anskaffningsvärde mark			90 000		90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>3 204 000</u>		<u>3 204 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar			-1 494 000		-1 396 000
Årets avskrivningar			-90 000		-98 000
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-1 584 000</u>		<u>-1 494 000</u>
Bokfört värde			1 620 000		1 710 000
Taxeringsvärde för Loke 4.					
Byggnad - bostäder			6 200 000		4 655 000
Byggnad - lokaler			200 000		152 000
			<u>6 400 000</u>		<u>4 807 000</u>
Mark - bostäder			2 340 000		1 560 000
Mark - lokaler			115 000		91 000
			<u>2 455 000</u>		<u>1 651 000</u>
Taxeringsvärde totalt			8 855 000		6 458 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			500		500
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.					
Not 10 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar			2 628		0
			<u>2 628</u>		<u>0</u>
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			275 571		778 204
Skattefordringar			52		4 951
Skattekonto			243		201
			<u>275 866</u>		<u>783 356</u>
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2017-01-01	3 mån	0,31%	600 000
					600 000

HSB brf Loke 4 i Trollhättan

Noter **2016-12-31** **2015-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 360	0	819 186	-40 563	156 941
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	156 941	-156 941
Reservering till yttre fond			137 000	-137 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-381 063	381 063	
Årets resultat					-238 874
Belopp vid årets slut	28 360	0	575 123	360 441	-238 874

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2656620297	4,93%	2018-11-26	816 670	42 424
Swedbank	2656620321	3,70%	2022-11-25	816 670	42 424
				1 633 340	84 848

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 548 492**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 209 100

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 3 837 910 3 837 910

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **84 848** **84 848**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 954	5 730
Arbetsgivaravgifter	6 975	5 341
Inre fond	28 278	26 646
	42 207	37 717

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	71 876	45 839
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	39 526	38 317
	111 402	84 156

Trollhättan ^{28/3} / 2017

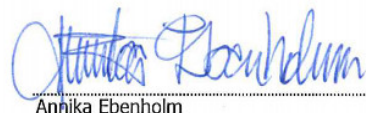

Bernt Jonsson


Mitak Alisson



Railii Kähkönen


Erik Johansson


Emelie Pettersson


Annika Ebenholm

Vår revisionsberättelse har ^{12/9} / 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jessica Alisson
Av föreningen vald revisor


Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke 4 i Trollhättan, org.nr. 763000-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 4 i Trollhättan 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke 4 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

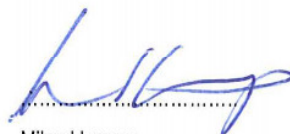
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan 12/4 2017



Mikael Lenrup

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jessica Alisson

Av föreningen vald revisor

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL): Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta

en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.