



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lodet i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2005-01-19.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Lodet 4 som byggdes år 1944. Ombyggnad skedde under år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Spantgatan 13 A – B, 15 A – B.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st	1 r o k	35,5-37,0 m <sup>2</sup>
24 st	2 r o k	47,0-55,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 1 660,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 22 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2016-05-11.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötseln har under året skötts av LT Konsult.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 (41) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 9 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen samt suppleanter

Mattias Åhlén	ordförande
Boris Vukman	sekreterare
Ulla Nordenmark	ledamot
Lars-Åke Nordström	ledamot
John Elfgren	suppleant
Malin Jansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Anders Björk	suppleant utsedd av HSB Mälardalen

Lotta Helander har avgått november 2016. Boris Vukman tillträdde.



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är John Elfgren.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Åke Nordström, Boris Vukman, Mattias Åhlén och Ulla Nordenmark två i förening.

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Lars-Åke Nordström, Lotta Helander och Ulla Nordmark

#### **Revisor**

Revisor har varit Linda Winberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen med Mattias Åhlén som sammankallande.

#### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Mattias Åhlén utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Lars-Åke Nordström.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10 i föreningslokalen. På stämman deltog 8 personer.

#### **Underhåll och investeringar**

Radonmätning i hus 15, borttagning av träd samt beskärning, nya tvillingpumpar i undercentral för fjärrvärme samt byte av element trapphus 15 b.  
Linjemarkering parkeringsplatser, träpanel byte och målning, skärmtak plåt målning samt målning av utsida dörrar av stål fanns med i underhållsplanen för 2016 men har inte gjorts.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats 2016.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 119 267 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2015. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i Underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Under 2017 ska endast löpande underhåll ske enligt underhållsplanen.

#### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 219 782 kr. Under året har föreningen amorterat 213 000 kr.





2016 beslutades om att avgifterna skulle vara oförändrade. För 2017 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter detta till 867 kr/kvm.

Föreningen ekonomi är stabil och man planerar inga förändringar för tillfället. Man har ett lån som löper ut 2017-03-24, ränta 3,35 %. Budgeten för 2017 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. En smärre höjning av årsavgiften kan bli aktuell framöver beroende på eventuella höjningar av taxebundna avgifter.

### Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Föreningen har gått ut med löpande information på anslagstavlor och i brevinkast.

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	1 477	1 474	1 448	1 433	1 474
Resultat efter finansiella poster tkr	-92	95	82	279	383
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	8%	9%	8%	7%	6%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	850	850	850	841	841
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 348	4 476	4 595	4 715	4 834
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	101	137	149	155	176
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	58%	68%	70%	72%	63%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	72	97	108	105	105

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	UH Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 720	807 494	-143 793	94 785
Omföring av årets resultat enligt årstämma			94 785	-94 785
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-66 359	66 359	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		119 267	-119 267	
<b>Årets resultat</b>				<b>-92 350</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>31 720</b>	<b>860 402</b>	<b>-101 916</b>	<b>-92 350</b>



## RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	49 008
Disponerat ur UH-fonden		66 359
Avsatt till UH-fonden	-	119 267
Årets resultat	-	<u>92 350</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	194 266

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	194 266
-------------------------	---	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 860 402 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -145 258 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



## HSB brf Lodet i Västerås

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 477 079	1 473 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 477 079</b>	<b>1 473 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 012 329	-831 906
Planerat underhåll		-66 359	-7 793
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 061	-63 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-253 572	-253 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 404 321</b>	<b>-1 156 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>72 758</b>	<b>317 465</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 854	4 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-167 962	-227 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 108</b>	<b>-222 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 350</b>	<b>94 785</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-119 267	-161 000
Disposition underhållsfond		66 359	7 793
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-52 908	-153 207
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-145 258</b>	<b>-58 422</b>

**HSB brf Lodet i Västerås****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 6 819 340 7 068 734

Mark

Not 9 32 288 32 288

Markanläggningar

Not 10 75 197 79 375

6 926 825 7 180 397*Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 11 600 000 600 000

600 000 600 000

Summa anläggningstillgångar

7 526 825 7 780 397**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 3 884 -1 801

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

581 090 692 511

Aktuell skattefordran

38 106 42 372

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 6 277 5 050

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 295 74 752706 652 812 884

Kassa och bank

Not 14 4 148 2 280

Summa omsättningstillgångar

710 799 815 164**Summa tillgångar****8 237 624** **8 595 561**

**HSB brf Lodet i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15	
Insatser	31 720	31 720
Underhållsfond	860 402	807 494
	<u>892 122</u>	<u>839 214</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-101 916	-143 793
Årets resultat	-92 350	94 785
	<u>-194 266</u>	<u>-49 008</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>697 856</u>	<u>790 206</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>7 031 782</u>	<u>7 234 782</u>
	7 031 782	7 234 782
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	188 000	198 000
Fond för inre underhåll	130 709	160 202
Övriga kortfristiga skulder	38 100	43 537
Not 18	21 253	864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	<u>129 925</u>	<u>167 970</u>
	507 987	570 573
<b>Summa skulder</b>	<u>7 539 769</u>	<u>7 805 355</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>8 237 624</u>	<u>8 595 561</u>

**HSB brf Lodet i Västerås****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 5 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 2 665 277 kr. (2 665 277 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



**HSB brf Lodet i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 411 008	1 410 996
Hyror	64 500	62 050
Övriga avgifter	1 571	0
Övriga intäkter	0	700
	<u>1 477 079</u>	<u>1 473 746</u>
	<b>1 477 079</b>	<b>1 473 746</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	251 183	202 540
Reparationer	141 444	106 196
El	37 656	36 422
Uppvärmning	227 295	205 609
Vatten	38 412	34 738
Sophämtning	48 362	46 628
Övriga avgifter	63 265	61 912
Förvaltningskostnader	114 144	81 895
Fastighetsavgift	37 068	32 802
Övriga driftskostnader	53 501	23 165
	<u>1 012 329</u>	<u>831 906</u>
	<b>1 012 329</b>	<b>831 906</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 466	28 840
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	10 595	9 170
	<u>72 061</u>	<u>63 010</u>
	<b>72 061</b>	<b>63 010</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	249 394	249 394
Markanläggningar	4 178	4 178
	<u>253 572</u>	<u>253 572</u>
	<b>253 572</b>	<b>253 572</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 439	4 241
Ränteintäkter skattekonto	347	346
Övriga finansiella intäkter	68	233
	<u>2 854</u>	<u>4 820</u>
	<b>2 854</b>	<b>4 820</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 242	226 780
Övriga finansiella kostnader	720	720
	<u>167 962</u>	<u>227 500</u>
	<b>167 962</b>	<b>227 500</b>



## HSB brf Lodet i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 741 577	13 741 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 741 577	13 741 577
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 853 552	-3 604 158
Årets avskrivningar	-249 394	-249 394
Utgående avskrivningar	-4 102 946	-3 853 552
Ingående nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 819 340</b>	<b>7 068 734</b>
Taxeringsvärde för Lodet 4 i Västerås. Värdeår1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler		
	9 400 000	8 400 000
Mark - bostäder hyreshus		2 534 000
Mark - lokaler		
	2 956 000	2 534 000
Taxeringsvärde totalt	12 356 000	10 934 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 288	32 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	32 288
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 288</b>	<b>32 288</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	83 553	0
Årets investeringar	0	83 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 553	83 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 178	0
Årets avskrivningar	-4 178	-4 178
Utgående avskrivningar	-8 356	-4 178
<b>Bokfört värde</b>	<b>75 197</b>	<b>79 375</b>
<b>Not 11 Placeringar</b>		
HSB Mälardalen, specialinlåning. Löptid 2017-11-15, ränta 0,4 %	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>



## HSB brf Lodet i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 108	-1 801			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-2 224	0			
	<u>3 884</u>	<u>-1 801</u>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	5 397	5 050			
Övriga fordringar	880	0			
	<u>6 277</u>	<u>5 050</u>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa	4 148	2 280			
	<u>4 148</u>	<u>2 280</u>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 720	807 494	-143 793	94 785	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			94 785	-94 785	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-66 359	66 359		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		119 267	-119 267		
Årets resultat				-92 350	
Belopp vid årets slut	<u>31 720</u>	<u>860 402</u>	<u>-101 916</u>	<u>-92 350</u>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hyp. AB	2753624309	1,23%	2020-03-25	1 600 782	90 000
Swedbank Hyp. AB	2759820596	2,56%	2018-02-23	1 919 000	24 000
Swedbank Hyp. AB	2759820612	1,34%	2019-09-25	1 925 000	24 000
Swedbank Hyp. AB	2852525100	3,35%	2017-03-24	1 775 000	50 000
				<u>7 219 782</u>	<u>188 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 031 782</b>
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 279 782
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 477 000	9 477 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>9 477 000</u>	<u>9 477 000</u>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				188 000	198 000
				<u>188 000</u>	<u>198 000</u>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				9 415	204
Källskatt				11 838	600
Övriga kortfristiga skulder				0	60
				<u>21 253</u>	<u>864</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				108 096	100 135
Upplupna räntekostnader				11 977	15 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				9 852	52 828
				<u>129 925</u>	<u>167 970</u>



**HSB brf Lodet i Västerås**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Västerås, 2017-03-23

  
Boris Vukman

  
John Elfgrén

  
Lars-Åke Nordström

Ulla Nordenmark

  
Malin Jansson

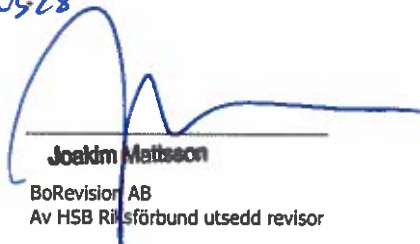
  
Mattias Ahlén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28



Linda Wiberg  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevisior AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lodet, org.nr. 778800-3252

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lodet 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. Revisoremas 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 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 Lodet 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

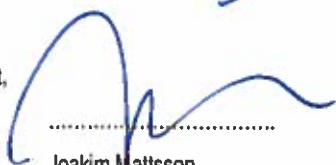
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås den 28/13 2017



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Linda Wiberg  
Av föreningen vald revisor

## HSB brf Lodet i Västerås

**Likviditetsanalys**

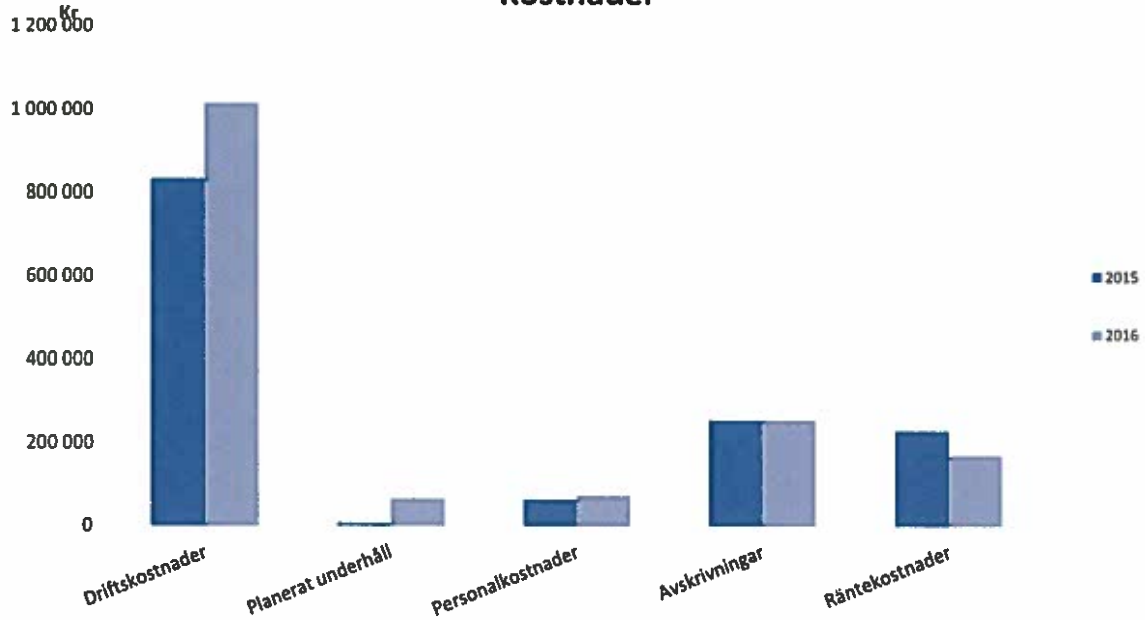
<b>Belopp i kr</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b> (inkl föreningens underkonto)	<b>1 294 791</b>	<b>1 185 745</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 477 079	1 473 746
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 854	4 820
Ökning av korta skulder	0	49 039
<b>Summa årets inflöde</b>	<b>1 479 933</b>	<b>1 527 605</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Driftskostnader	-1 012 329	-831 906
Underhåll enligt plan	-66 359	-7 793
Personalkostnader	-72 061	-63 010
Köp av anläggningstillgångar	0	-83 553
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-167 962	-227 500
Ökning av fordringar	-5 189	-6 797
Minskning av korta skulder	-52 586	0
Amortering av lån	-213 000	-198 000
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-1 589 487</b>	<b>-1 418 559</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>-109 554</b>	<b>109 046</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 185 237</b>	<b>1 294 791</b>





## HSB brf Lodet i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader

