



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Brf Tolered



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISION

Brf Tolered's målsättning är en långsiktigt stabil ekonomi, väl underhållna fastigheter och gårdar, ”ett gott boende” och aktiva medlemmar.

Det goda boendet omfattar enligt styrelsens uppfattning en lugn och trygg boendemiljö utan störande grannar eller utomstående, och utan inbrott eller skadegörelse. Vidare ska det goda boendet erbjuda välfungerande tvättstugor och torkrum, trivsamma gemensamhetslokaler och gårdar, som både har bra lekmöjligheter för barnen och kan vara en naturlig samlingsplats för medlemmarna. Det goda boendet och trivseln i föreningen påverkas därtill av yttre faktorer, såsom tillgång på service i närområdet – affärer, vårdcentral, post, återvinningsplats och allmänna kommunikationer, samt av en vacker omgivande natur med möjlighet till rekreation och motion.

Det goda boendet är givetvis också beroende av alla medlemmars personliga intresse och engagemang för sin förening.



Org Nr: 757200-9095

Styrelsen för HSB Brf Tolered i Göteborg

Org.nr: 757200-9095

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSBs Bostadsrättsförening Tolered

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tolered är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Tolered 147:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 318 lägenheter, 27 lokaler/förråd och 3 garage för motorcyklar med totalt 15 platser.

Föreningen förfogar över 282 parkeringsplatser (varav 59 p-platser med el) längs Björlanda-vägen. Det finns också femton avgiftsbelagda besöksplatser (numera endast SMS-betalning).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 17 664 m².

Totala lokalytan är 823 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Arvid Lindmansgatan 17-25, Karl Staaffsgatan 14-22 och Toleredsgatan 9.


Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 318 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 r o k	27 lägenheter
2 r o k	186 lägenheter
3 r o k	102 lägenheter
4 r o k	3 lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Medlemmarna har tillgång till en övernattningslägenhet för tillfälliga gäster, föreningslokal (uthyrs för kalas och sammankomster), bastu/aktivitetsrum (bordtennis) och hobby-lokal (för snickeri och målning).

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Göteborg och lokalvård av Maria's Fastighetservice AB. 

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har ingen justering av avgifterna skett, och uppgår i genomsnitt till 642 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har ingen justering av avgifterna skett.

Underhållet av fastigheterna och gårdarna grundas på en 30-årig underhållsplan med en aktuell kostnadsanalys för den närmsta 5-årsperioden. Planen uppdateras och revideras årligen.

2016 gjordes bl.a. följande:

Den största underhållsåtgärden: byte av sidoplåtar/överplåtar till fönster, balkonger och fönstersmygar samt plåtarbeten på gamla sopnischer.

Trädgårdsarbetet i mindre omfattning: ny rabatt och "kulle" på gård 2.

Målning/reparation av lekutrustningen på gårdarna, byte av leksand i sandlådorna.

Byte till energisnålare belysning på gårdarna (LED-armaturer).

Byte av garageportar till mc-garagen.

Under 2016 har föreningen varit relativt förskonad från inbrott (men inte fullständigt), till skillnad mot 2015, då flera medlemmar på första våningen utsattes för inbrott via balkongen. Styrelsen rekommenderar till de boende att se över och förstärka låsskyddet på balkongdörr/balkongfönster kvarstår.

För medlemmarna ordnades en bussresa till Ullared i oktober (annonserad Köpenhamnsresa inställdes på grund av klent intresse).

Som styrelsen tidigare aviserat är nästa stora kostsamma underhållsåtgärd för föreningen entrépartierna med byte av ytterdörrar och uppdatering till ett modernare system för inpassering – nycklar kommer att ersättas av "taggar" (nyckelbrickor) – och ev. byte eller slopande av porttelefonerna.

Förberedelserna startar på allvar under 2017 men själva arbetet kommer att ske på längre sikt.

Ett annat relativt omfattande underhåll avser markdränering på gårdarna, där avrinningen idag är otillfredsställande, vilket innebär risk för fuktangrepp och rentav översvämningar i källarna. Med ovanstående i åtanke kan det bli aktuellt med en avgiftshöjning för år 2018.

Föreningens senaste avgiftshöjning med 3 % skedde 1 januari 2013.

Under 2017 (eller senast i början av 2018) kommer föreningen att anta nya stadgar för HSB-föreningar, ändringarna kommer bl.a. att beröra ansvaret för underhållsåtgärder i lägenheten.

För föreningens fem fastighetslån på totalt ca 47 miljoner varierar räntan idag från 1,33 % till 3,64 %. Ett av lånen på 10,8 miljoner (idag ränta 2,94 %) ska omsättas i slutet av 2017, men det är förstås omöjligt att förutsäga ränteläget vid den tidpunkten.¶

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10 och 25 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 381 (383) medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborgs med en andel. Under året har 19 lägenheter överlåtits.

Styrelse

Ordförande	Camilla Cedgard
Vice ordförande	Ann-Christine Adielsson
Sekreterare	Per-Olof Andersson
Ledamot	Roger Petersson (utsedd av HSB-förening)
Ledamot	Conny Suárez
Ledamot	Peter Persson
Ledamot	Anders Nilsson

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Per-Olof Andersson, Conny Suárez och Anders Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson, Per-Olof Andersson och Erich Krönström, två i förening.

Revisorer under året har varit Birgitta Pettersson med Marie-Louise Berlin som suppleant, valda av stämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen representerades i HSB föreningsfullmäktige av Camilla Cedgard och Ann-Christine Adielsson, övriga ledamöter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning har varit Reinhold Gillholm, Eric Svensson och Yvonne Björn, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Erich Krönström och Ann-Britt Krönström.

De boende hålls informerade om aktuella händelser i föreningen genom medlemsbladet FÖRENINGSNYTT, som utdelas till alla medlemmar en gång per kvartal.

Dessa medlemsblad går att ladda hem från föreningens hemsida, där det givetvis också finns allmän information om föreningen och verksamheten.

Adress till hemsidan: <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tolered/>

Hemsidesansvarig har varit Henrik Lönndahl. ¹⁾

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	12 094	12 124	12 236	12 160	11 810
Resultat efter finansiella poster	-2 082	-2 533	1 536	1 451	301
Balansomslutning	59 568	63 056	65 435	64 623	63 387
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	642	642	642	642	623
Underhållsfond	8 066	10 710	9 232	8 073	7 267
Soliditet i %	17	19	22	20	18

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18):

Eget kapital IB	11 939 528
Årets förändring	<u>-2 082 062</u>
Eget kapital UB	9 857 466

RESULTATDISPOSITION

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

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 491 474
Årets resultat	<u>-2 082 062</u>
	1 409 412

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-5 152 115
Avsättning till underhållsfond	2 496 000
Balanserat resultat	<u>4 065 527</u>
	1 409 412 ^(a)



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 093 633	12 093 534
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 016	30 126
Summa rörelseintäkter		12 107 649	12 123 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 012 892	-6 132 418
Underhållskostnader	Not 4	-5 152 115	-5 139 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 113	-582 696
Personalkostnader	Not 6	-463 329	-465 618
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-884 723	-884 723
Summa rörelsekostnader		-13 096 172	-13 204 858
Rörelseresultat		-988 523	-1 081 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 128	101 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 137 667	-1 553 711
Summa finansiella poster		-1 093 539	-1 451 815
Årets resultat	Not 10	-2 082 062	-2 533 012



HSB Brf Tolered i Göteborg

Balansräkning **2016-12-31** **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	47 398 676	48 283 399
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>47 398 676</u>	<u>48 283 399</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **47 399 176** **48 283 899**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 14	932	15 558
Övriga fordringar	Not 15	1 997 486	3 100 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	670 317	656 232
		<u>2 668 735</u>	<u>3 772 380</u>

Kortfristiga placeringar Not 17 9 500 000 11 000 000

Summa omsättningstillgångar **12 168 735** **14 772 380**

Summa tillgångar **59 567 911** **63 056 279**



HSB Brf Tolered i Göteborg

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 18

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

381 700

381 700

Underhållsfond

8 066 354

10 709 757

8 448 05411 091 457*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 491 474

3 381 083

Årets resultat

-2 082 062

-2 533 012

1 409 412848 071

Summa eget kapital

9 857 466**11 939 528**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

46 222 433

46 889 301

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

666 868

666 868

Leverantörsskulder

1 179 923

1 006 931

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

11 777

21 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

1 629 444

2 531 851

3 488 0124 227 450

Summa skulder

49 710 445**51 116 751**

Summa Eget kapital och skulder

59 567 911**63 056 279ⁿ⁾**



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Markanläggning

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två anställda förtroendemän under året. 



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2016-01-01	2015-01-01
Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 346 251	11 346 030
	Hyror	727 112	726 944
	Elintäkter	5 220	5 560
	Ovriga intäkter	15 050	15 000
		12 093 633	12 093 534
Not 2	Ovriga rörelseintäkter		
	Ovriga intäkter	14 016	30 126
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 302 084	1 443 887
	Reparationer	192 743	297 495
	El	360 794	375 998
	Uppvärmning	1 854 345	1 754 739
	Vatten	582 469	555 152
	Sophämtning	300 096	298 983
	Ovriga avgifter	336 405	363 777
	Förvaltningsarvoden	350 061	349 152
	Tomträttsavgäld	616 692	616 692
	Ovriga driftskostnader	117 203	76 543
		6 012 892	6 132 418
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	747 951	1 337 087
	El och tele	91 140	15 444
	Byggnad utvändigt	3 641 052	3 561 948
	Markytor	630 804	118 031
	Utrustning	41 168	106 893
		5 152 115	5 139 403
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	427 504	421 134
	Medlemsavgifter	101 400	101 400
	Ovriga externa kostnader	54 209	60 162
		583 113	582 696
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	140 000	133 500
	Sammanträdesersättningar	37 600	44 000
	Revisorsarvode	11 200	10 400
	Ovriga arvoden	15 000	18 274
	Sociala kostnader	53 088	52 203
	Kurser och konferenser	3 750	0
		260 638	258 377
	Övriga anställda		
	Förtroendemannaarvoden	154 232	157 694
	Sociala kostnader	48 459	49 547
		202 691	207 241
		463 329	465 618
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	884 723	884 723
		884 723	884 723
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	793
	Ränteintäkter skattekonto	2 324	698
	Ovriga ränteintäkter	41 804	100 405
		44 128	101 896



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2016-01-01	2015-01-01
Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 137 667	1 553 711
		<u>1 137 667</u>	<u>1 553 711</u>
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-2 082 062	-2 533 012
	Förslag till avsättning underhållsfond	-2 496 000	-2 496 000
	Förslag till disposition underhållsfond	5 152 115	5 139 403
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>574 053</u>	<u>110 391</u>



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	73 583 685	73 583 685			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 583 685	73 583 685			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 500 286	-25 715 563			
Årets avskrivningar	-784 723	-784 723			
Utgående avskrivningar	-27 285 009	-26 500 286			
Bokfört värde byggnader	46 298 676	47 083 399			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 300 000	-1 200 000			
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000			
Utgående avskrivningar	-1 400 000	-1 300 000			
Bokfört värde markanläggningar	1 100 000	1 200 000			
Bokfört värde byggnader och mark	47 398 676	48 283 399			
Taxeringsvärde för Tolered 147:1					
Byggnad - bostäder	139 000 000	119 000 000			
Byggnad - lokaler	1 268 000	1 738 000			
	140 268 000	120 738 000			
Mark - bostäder	70 000 000	41 000 000			
Mark - lokaler	1 160 000	848 000			
	71 160 000	41 848 000			
Taxeringsvärde totalt	211 428 000	162 586 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	118 085	118 085			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 085	118 085			
Ingående avskrivningar	-118 085	-118 085			
Utgående avskrivningar	-118 085	-118 085			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	932	15 558			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 637 159	2 747 047			
Skattefordringar	232 496	238 866			
Skattekonto	116 944	95 251			
Handkassa	10 887	19 426			
	1 997 486	3 100 590			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	669 204	653 318			
Upplupna intäkter	1 113	2 914			
	670 317	656 232			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2016-11-30	2017-05-31	6 mån	0,20%	4 500 000
HSB Göteborg	2016-12-31	2017-06-30	6 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg	2016-12-31	2017-06-30	6 mån	0,20%	3 000 000
HSB Göteborg	2016-10-01	2017-09-30	12 mån	0,25%	500 000
					9 500 000



HSB Brf Tolered i Göteborg

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

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	381 700	10 709 757	3 381 083	-2 533 012
Res disp enl. stämmobeslut		-2 643 403	110 391	2 533 012
Årets resultat				-2 082 062
Belopp vid årets slut	381 700	8 066 354	3 491 474	-2 082 062

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2658978388	3,64%	2019-01-25	7 658 104	168 000
Swedbank Hypotek	2750730323	2,94%	2017-12-06	10 813 295	171 868
Swedbank Hypotek	2752700159	1,33%	2021-02-25	11 875 532	132 000
Swedbank Hypotek	2753162904	2,58%	2018-01-25	8 533 400	100 000
Swedbank Hypotek	2755088578	1,27%	2020-02-25	8 008 970	95 000
				46 889 301	666 868
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					46 222 433
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 554 961
Ställda säkerheter:					72 556 000

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	666 868	666 868
---	----------------	----------------

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 120	11 166
Arbetsgivaravgifter	5 657	10 634
	11 777	21 800

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	163 776	252 001
Övriga upplupna kostnader	430 599	1 248 095
Förutbetalda hyror och avgifter	1 035 069	1 031 755
	1 629 444	2 531 851

Göteborg 28/2 2017

Anders Nilsson

Ann-Christine Adielsson

Camilla Cedgard

Conny Suarez

Per-Olof Andersson

Peter Persson

Roger Petersson

Vår revisionsberättelse har 08-03-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Pettersson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tolered 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 Tolered 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 fortlöpa 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.

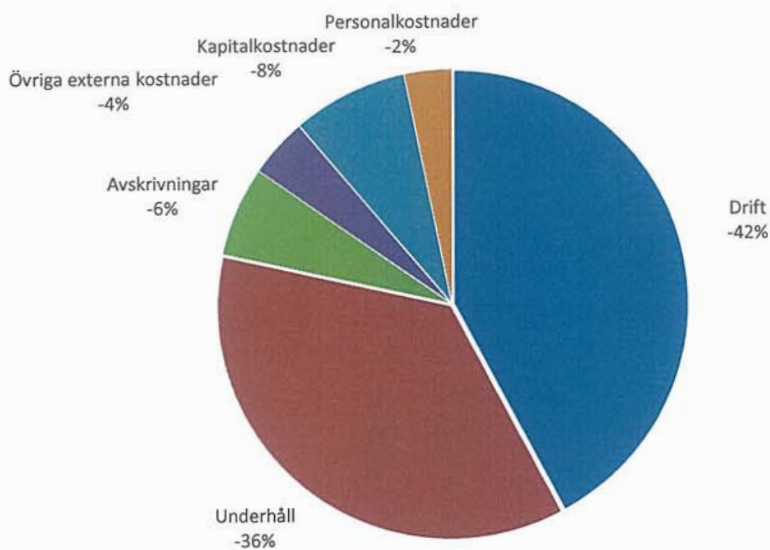
Göteborg den 28/2 2017

Malin Johansson
08-03-17.
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitta Pettersson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

