

HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta
Org nr 716401-3406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening 75 Gredelby i Knivsta (716401-3406) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2013.

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

- Fastigheterna har skötts av Svanängs Fastighetsservice AB enligt avtal.
- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.
- Allmän administration har hanterats av styrelsen då vicevärd saknas.

Väsentliga händelsen under räkenskapsåret

Föreningens bokslut visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 485 706 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 203 606 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 863 664 kr.

Underskottet beror på att de underhållsarbeten som har utförts.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 983 865 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 338 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 863 644 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

P

Under året har följande underhållsarbete genomförts:

- Taken på samtliga byggnader har besiktats, rengjorts och behandlats för att förhindra mosstillväxt för 150 660 kr.
- Styrelsen budgeterade för ett utbyte av trappor men de renoverades i stället nya räcken har monterats för 608 750 kr, och därmed minskade kostnaderna.
- Borttagning av ett flertal träd och stubbfräsning har skett för 61 250 kr.
- Renovering och byte av kök och vitvaror i föreningslokalen för 43 004 kr.

Följande åtgärder planeras inför nästa år:

- Projektering av fönsterbyte i lägenheterna kommer att ske.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under vecka 35 (augusti-september) 2016. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 618 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 4.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 50.

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Arne Malmén	ordförande
Ola Forsgren	vice ordförande
Fredrik Söderlind	sekreterare
Björn Jansson	ledamot
Marcus Petterson	ledamot
Anders Bergquist	ledamot
Claes Lindgren	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Marie Schleimann-Jensen	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Ola Forsgren, Björn Jansson och Marcus Petterson.

Revisorer är Fredrik Wannmyr, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

I valberedningen ingår Fredrik Wannmyr (sammankallande).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2016. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har sitt säte i Knivsta.

Föreningens fastigheter Knivsta Gredelby 7:56 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 008 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 776 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1985.

Större arbeten som har skett:

- 2009-2013 byte väggpaneler
- 2011 helt nytt tak på ett småhus
- 2014 renovering föreningslokal
- 2015 byte fläktar i samtliga lägenheter
- 2016 renovering kök i föreningslokal
- 2016 renovering av trappor
- 2016 takbehandling

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	8 st
med sammanlagd yta av 3 052 kvm	3 rok	16 st
	4 rok	8 st
	5 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st
Carport med motorvärmare		16 st
P-plats med motorvärmare		17 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

4

Flerårsöversikt

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2012/13</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	618	618	618	785
Låneskuld kr/kvm	4 334	4 415	4 496	4 576
Likvida medel	1 892	2 348	3 535	3 194
Kassalikviditet i %	342,3	425,1	235,1	563,1
Soliditet i %	15,6	17,8	17,8	21,3
Överskott för underhåll kr/kvm	210	216	110	183
Nettoomsättning	1 952	1 945	1 938	2 464
Resultat efter finansiella poster	-494	-249	-620	48
Årets resultat	-486	-249	-620	48
Eget kapital	2 504	2 990	3 238	3 858
varav underhållsfond	1 984	2 292	2 910	2 784
Utfört underhåll	864	646	956	212

* 2013 innehåller 16 månader då föreningen gick från brutet räkenskapsår till kalenderår.

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

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

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

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

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

up

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	723 596	-	2 292 086	222 389	-248 511	2 989 560
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			338 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-646 221			
Balanseras i ny räkning				59 711	248 511	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-485 706	-485 706
Belopp vid årets utgång	<u>723 596</u>	<u>0</u>	<u>1 983 865</u>	<u>282 100</u>	<u>-485 706</u>	<u>2 503 855</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	282 100
Årets resultat	-485 706
Att disponera	-203 606
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	338 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-863 664
Balanserat resultat	322 058
Summa	-203 606

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 952 014	1 945 018
Summa rörelseintäkter		1 952 014	1 945 018
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 811 477	-1 518 074
Övriga externa kostnader	4	-21 014	-8 545
Personalkostnader och arvoden	5	-80 986	-77 316
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 350	-261 350
Summa rörelsekostnader		-2 174 827	-1 865 285
Rörelseresultat		-222 813	79 733
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 948	12 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 415	-341 022
Summa finansiella poster		-271 467	-328 244
Resultat efter finansiella poster		-494 280	-248 511
Resultat före skatt		-494 280	-248 511
Skatter			
Skatt på årets resultat		8 574	0
Årets resultat		-485 706	-248 511

P

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 137 174	14 398 524
Summa materiella anläggningstillgångar		14 137 174	14 398 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 137 674	14 399 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		28	0
Övriga fordringar	9	9 851	471 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 502	29 311
Summa kortfristiga fordringar		41 381	500 357
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 881 933	1 877 156
Summa kortfristiga placeringar		1 881 933	1 877 156
Summa omsättningstillgångar		1 923 314	2 377 513
SUMMA TILLGÅNGAR		16 060 988	16 776 537

P

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		723 596	723 596
Fond för yttre underhåll		1 983 865	2 292 087
Summa bundet eget kapital		2 707 461	3 015 683
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		282 100	222 389
Årets resultat		-485 706	-248 511
Summa ansamlad förlust		-203 606	-26 122
Summa eget kapital		2 503 855	2 989 561
 <i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 981 305	13 227 709
Summa långfristiga skulder		12 981 305	13 227 709
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	246 404	246 404
Leverantörsskulder		54 770	52 014
Skatteskulder		5 368	13 027
Övriga skulder	13	24 042	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	245 244	247 822
Summa kortfristiga skulder		575 828	559 267
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 060 988	16 776 537

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 49 år.

Underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 12 581 769 kr.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	-485 706	-248 511
Tillkommer avskrivningar	261 350	261 350
Ökning/minskning av långfristiga skulder	<u>-246 404</u>	<u>-246 404</u>
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	-470 760	-233 565

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 886 688	1 886 688
Hysesintäkter garage	45 500	38 430
Hysesintäkter p-platser	17 600	19 900
Överlåtelseavgift	2 226	0
Summa nettoomsättning	1 952 014	1 945 018

P

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	88 376	88 376
Snörenhållning	400	1 700
Förbrukningsmaterial	2 461	1 540
Reparationer	60 686	18 025
Elavgifter	68 751	57 390
Uppvärmning	304 932	292 417
Vatten och avlopp	155 639	138 696
Sophämtning	62 953	64 026
Fastighetsförsäkringar	44 464	40 655
Kabel-TV, bredband m.m	20 729	31 550
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 224	67 788
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 433	45 558
Övriga externa tjänster, drift	2 150	8 235
Studie- och fritidsverksamhet	1 147	4 589
Medlems- och föreningsavgifter	11 100	11 100
Övriga driftskostnader	1 368	207
Summa driftkostnader	947 813	871 852
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	150 660	0
Planerat underhåll fasad	608 750	0
Planerat underhåll mark	61 250	29 169
Planerat underhåll lokaler	43 004	3 799
Planerat underhåll ventilation	0	613 254
Summa underhållskostnader	863 664	646 222
Summa fastighets- och driftkostnader	1 811 477	1 518 074

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	12 440	0
Konsultarvoden	31	292
Revisionsarvode extern revisor	8 543	8 253
Summa övriga externa kostnader	21 014	8 545

P

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	59 624	56 832
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 362	18 484
Summa personalkostnader och arvoden	80 986	77 316

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	13	302
Ränteintäkter från placeringar	4 870	12 323
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	11	107
Ränteintäkter från skattekonto	54	46
Räntekostnader	-276 415	-341 022
Summa finansiella poster	-271 467	-328 244

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	16 324 600	16 324 600
Ingående avskrivning på byggnader	-3 257 076	-2 995 726
Årets avskrivningar, byggnader	-261 350	-261 350
Bokförda värden byggnader	12 806 174	13 067 524
Mark	1 331 000	1 331 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	14 137 174	14 398 524
Taxeringsvärde byggnad	18 776 000	17 576 000
Taxeringsvärde mark	7 232 000	6 210 000

P

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	222 430
I avräkning med HSB Uppsala	13	240 242
Skattekonto	9 838	8 374
Summa övriga fordringar	9 851	471 046

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Sophämtningskostnader	1 114	994
Försäkringspremier	15 403	13 657
Kabel-TV avgifter m.m.	4 578	4 579
Förvaltningsavtal	8 895	7 666
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	996
Upplupna ränteintäkter	1 512	1 419
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	31 502	29 311

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 881 933	1 877 156
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 881 933	1 877 156

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2017-11-27	821 867
HSB Uppsala, bunden placering	0,24 %	2017-01-20	<u>1 060 066</u>
			1 881 933

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 227 709	13 474 113
Summa långfristiga skulder	13 227 709	13 474 113
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 932 000	16 932 000
Summa ställda säkerheter	16 932 000	16 932 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2016-12-31</u>
Stadshypotek	1,78	2017-01-03	4 122 235
Stadshypotek	1,65	2017-03-30	4 542 179
Stadshypotek	2,74	2019-09-30	<u>4 563 295</u>
Summa			13 227 709
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-246 404</u>
Totalt			12 981 305
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			11 995 689

P

Not 13 Övriga skulder

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	20 142	0
Övriga kortfristiga skulder	3 900	0
Summa övriga skulder	<u>24 042</u>	<u>0</u>

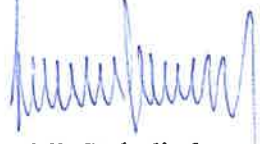
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	628	628
Reparationskostnader	1 375	7 500
Arvode revision	8 480	8 250
Elavgifter	22 249	16 994
Uppvärmningskostnader	42 119	40 721
Förutbetalda hyror och avgifter	150 656	154 375
Upplupna räntekostnader	17 737	17 354
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>245 244</u>	<u>247 822</u>

Uppsala 17 - 03 - 02



Arne Malmén



Fredrik Söderlind



Marcus Petterson



Ola Forsgren

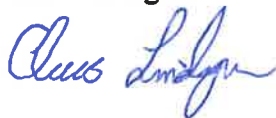


Anders Bergquist



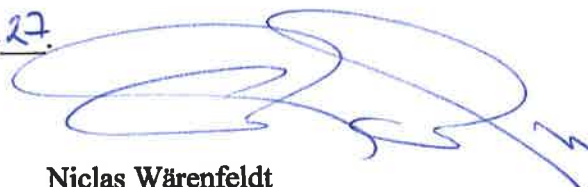
Björn Jansson

Claes Lindgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 27.

Fredrik Wannmyr
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta, org.nr. 716401-3406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens 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:s Brf 75 Gredelby i Knivsta för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

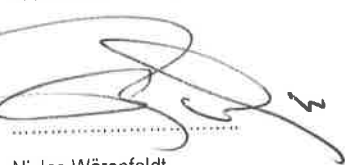
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Uppsala 2017 - 03 - 27



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fredrik Wannmyr
Av föreningen vald revisor