



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Kumla

Orgnr 775700-0901

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 70:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen 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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens styrelse har sitt säte i Kumla.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1946. Föreningen äger fastigheten Nattvakten 11 med adress Södra Kungsvägen 30 A-B och 32 samt Torsgatan 5, 7, 9 och 11.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	18	748,5
2	15	862,0
3	12	834,0
4	3	273,0
	48	2 717,5

Lokaler hyresrätter	19
Garage	8
Parkeringsplatser	27

Föreningens hus omfattar 48 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 2 717,5 m². Medelyta för bostäder är cirka 57 m².

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Installation av cod-lås på samtliga ytterdörrar. Totalrenovering av föreningslokalen har utförts av Ingalill Olsson och Johanna Axelström. Vid invigningen den 14 december kom det tyvärr bara 6 stycken medlemmar.

FÖRESTÅENDE ARBETEN OCH ÅRLIG BESIKTNING

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Målning av garage. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad 2016.

Föreningen har uppmätt höga radonvärden. I tre utvalda lägenheter har ventilerna rensats för att få ned radonhalten och radonhalten har uppmätts igen. En offert har även erhållits avseende mer omfattande åtgärder på ca 1 mkr. Det är ännu oklart om rensningen räcker eller om de mer omfattande åtgärderna behöver utföras.

VÄSENTLIGA AVTAL

Mats Gustavsson har varit föreningens vicevärd under verksamhetsåret.

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal med HSB Boservice.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa samt har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägg.

KABEL-TV OCH BREDBAND

Föreningen har kabel-TV genom Com Hem. Föreningens lägenheter har möjlighet till anslutning till datakommunikation med Bredbandsbolaget.

MEDLEMSINFORMATION

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Per Englund
Sekreterare	Olov Hellström
Styrelseledamot	Maria Bask
Styrelseledamot	Johanna Axelström
Styrelseledamot	Ingalill Olsson
Styrelseledamot	Olle Nordenberg
Styrelsesuppleant	Sofia Andersson
HSB-ledamot	Johanna Gunnarsson

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Olov Hellström, Ingalill Olsson, Sofia Andersson och Olle Nordenberg.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 60 (63) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 10 (5) stycken överlåtelser skett.

KURSER OCH KONFERENSER

Per Englund och Ingalill Olsson har deltagit på HSB:s förvaltningsträffar. Johanna Axelström har deltagit i styrelseutbildning. Gunilla Eklund har deltagit i revisorsutbildning. Per Englund och Ingalill Olsson har deltagit i att "Läsa en årsredovisning". Per Englund och Olov Hellström har deltagit i utbildning i HSB-portalen.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2016.

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

REVISORER

Revisorer har varit Gunilla Eklund samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REPRESENTANTER I HSB ÖSTERGÖTLANDS FULLMÄKTIGE

Bostadsrättsföreningens representant i HSB Östergötlands fullmäktige har varit Per Englund med Olov Hellström som ersättare.

VALBEREDNING

Valberedning under året har varit Mats Gustavsson, sammankallande, samt Gunilla Eklund och Göran Holm.

EKONOMI

ÅRSavgifter

2016-01-01 höjdes årsavgifterna med 2%. Oförändrade årsavgifter 2017. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 817 kr/m². 2016-01-01 höjdes garage och p-platser med 2%. Oförändrade hyror för garage och p-platser 2017.

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 377 500 kr. Under året har föreningen amorterat 255 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år. Efter räkenskapsårets slut har föreningen bundit 3 690 000 kr till räntan 1,48 % i fem år. 2 668 750 kr har bundits i 3 månader till räntan 1,25 %.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev 453 745 (253 623) kr och beror främst på lägre räntekostnader och underhållskostnader.

ÖVRIGT

För att tillgodose de boendes behov av parkeringsplatser togs samtliga gästparkeringsplatser bort.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 385	2 333	2 327	2 103
Rörelseresultat, tkr	542	468	764	510
Resultat efter finansiella poster, tkr	454	254	543	299
Balansomslutning, tkr	9 148	9 055	8 904	8 596
Fond för yttre underhåll, tkr	1 050	1 128	780	523
Soliditet	23%	18%	15%	9%

Soliditet (Eget kapital/balansomslutningen)

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser & upplåtelseavg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 730	1 127 876	161 782	253 623	1 615 011
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			253 623	-253 623	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		60 150	-60 150		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-138 260	138 260		0
Årets resultat				453 745	453 745
Belopp vid årets utgång	71 730	1 049 766	493 515	453 745	2 068 756

Av Insatser & Upplåtelseavgift avser 52 373 kr insatser och 19 357 kr upplåtelseavgifter.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	415 405
Disposition ur Fond för yttre underhåll	138 260
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-60 150
Årets resultat	453 745
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	947 260

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan

Balanseras i ny räkning	947 260
-------------------------	---------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Orgnr 775700-0901

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 385 352	2 333 265
Övriga rörelseintäkter	3	23 308	15 108
Summa rörelseintäkter		2 408 660	2 348 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 162 957	-1 155 366
Övriga externa kostnader	5	-159 867	-144 057
Underhåll enligt plan	6	-138 260	-205 695
Personalkostnader och arvoden	7	-164 858	-117 666
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-240 281	-257 685
Summa rörelsekostnader		-1 866 223	-1 880 469
Rörelseresultat		542 437	467 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 757	1 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 449	-215 859
Summa finansiella poster		-88 692	-214 282
Resultat efter finansiella poster		453 745	253 623
Årets resultat		453 745	253 623

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Orgnr 775700-0901

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	6 959 452	7 199 733
--------------------	---	-----------	-----------

Summa materiella anläggningstillgångar		6 959 452	7 199 733
--	--	-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Östergötland	10	500	500
----------------------------	----	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
---	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

		6 959 952	7 200 233
--	--	-----------	-----------

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	2 162 808	1 822 794
-------------------	----	-----------	-----------

Aktuell skattefordran		7 437	16 493
-----------------------	--	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 570	15 479
--	----	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		2 187 816	1 854 766
-------------------------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 187 816	1 854 766
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		9 147 768	9 054 999
--	--	-----------	-----------

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Orgnr 775700-0901

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 373	52 373
Upplåtelseavgifter		19 357	19 357
Fond för yttre underhåll		1 049 766	1 127 876
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 121 496	1 199 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		493 515	161 782
Årets resultat		453 745	253 623
<i>Summa fritt eget kapital</i>		947 260	415 405
Summa eget kapital		2 068 756	1 615 011
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 122 500	6 377 500
Summa långfristiga skulder		6 122 500	6 377 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	255 000	255 000
Leverantörsskulder		182 258	245 604
Övriga skulder	14	197 791	166 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	321 463	395 557
Summa kortfristiga skulder		956 512	1 062 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 147 768	9 054 999

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Orgnr 775700-0901

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	453 745	253 623
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	240 281	257 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	694 026	511 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	7 771	14 263
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-105 976	152 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	595 821	678 152
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-255 000	-255 000
Årets kassaflöde	340 821	423 152
Likvida medel vid årets början	1 817 268	1 394 116
Likvida medel vid årets slut	2 158 088	1 817 268

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB in i de likvida medlen. cc

1 Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration uppgår till noll kr.

2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	2 220 084	2 176 560
Hyrer	195 414	189 557
Hyresbortfall	-3 146	-5 852
Avsättning till inre fond	-27 000	-27 000
Summa nettoomsättning	2 385 352	2 333 265

3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Övriga ersättningar och intäkter	4 401	3 673
Bonus från HSB Östergötland	18 907	11 435
Summa övriga rörelseintäkter	23 308	15 108

4 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	52 340	30 342
Reparationer löpande	58 911	111 602
Fastighetsel	48 787	43 844
Uppvärmningsavgifter	497 817	485 574
Vatten och avlopp	102 541	102 670
Sophämtning	79 011	75 548
Försäkringar	44 151	38 959
Kabel-tv och bredband	25 961	25 720
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	149 071	144 960
Jouravtal fastighetsskötsel	13 262	12 876
Snöröjning	11 429	27 098
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 393	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	65 229	56 173
Övriga kostnader	1 054	0
Summa driftskostnader	1 162 957	1 155 366

5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kontorsmaterial och trycksaker	563	99
Telekommunikation och porto	350	670
Revisionsarvoden extern	8 313	8 500
Fritidsverksamhet	436	0
Stämmokostnader	6 236	1 810
Arvode administrativ förvaltning	112 800	111 000
Övriga förvaltningskostnader	600	1 200
Kostnad underhållsplaner	10 393	3 375
Medlems- och föreningsavgifter	19 200	16 272
Övriga rörelsekostnader	976	1 131
Summa övriga externa kostnader	159 867	144 057

6 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	138 260	205 695
Summa underhåll enligt plan	138 260	205 695

7 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Arvode styrelse	76 680	62 520
Arvode vicevärd	27 500	25 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	18 160	720
Kostnadsersättningar	1 878	444
Sociala avgifter	36 040	26 182
Övriga personalkostnader	2 600	800
Summa personalkostnader	164 858	117 666

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter avräkning HSB Östergötland	1 757	1 577
Summa ränteintäkter	1 757	1 577

9 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 445 616	10 445 616
Ingående anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 504 616	10 504 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 304 883	-3 047 198
Årets avskrivningar	-240 281	-257 685
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 545 164	-3 304 883
Utgående redovisat värde	6 959 452	7 199 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	10 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	572 000	820 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	4 993 000	3 661 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	673 000	459 000
Summa taxeringsvärde	18 838 000	15 740 000

Fastighetsbeteckning

Nattvakten 11 

10 Andelar i HSB Östergötland		2016-12-31	2015-12-31
Andelar i HSB Östergötland		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Övriga fordringar		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		4 720	4 565
Fordringar HSB Östergötland		0	961
Avräkning HSB Östergötland		2 158 088	1 817 268
Summa övriga fordringar		2 162 808	1 822 794
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring		11 453	9 790
Övr förutbet kostn och uppl intäkt		6 117	5 689
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 570	15 479
13 Skulder till kreditinstitut		2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Swedbank Hypotek AB	1,29 2017-01-28	487 500	562 500
Swedbank Hypotek AB	0,78 2017-01-28	2 200 000	2 200 000
Swedbank Hypotek AB	0,95 2017-03-28	3 690 000	3 870 000
		6 377 500	6 632 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till		255 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 122 500	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 020 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		5 102 500	
14 Övriga skulder		2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt		8 250	0
Lagstadg soc avg och särskild lönesk		8 640	0
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		180 901	166 326
Summa övriga kortfristiga skulder		197 791	166 326
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		166 326	174 389
Uttag under året		-12 426	-35 062
Avsättning		27 000	27 000
Utgående värde		180 901	166 326

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Upplupna löner/arvode	97 284	90 684
Upplupna lagstadgade avgifter	26 949	25 732
Upplupna räntekostnader	4 070	34 497
Förutbetalda hyror och avgifter	184 660	197 924
Övr uppl kostnader och förutbetalda intäk	8 500	46 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 463	395 557

16 Övriga noter

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

7 544 000 7 544 000

Summa ställda säkerheter

7 544 000 7 544 000

Kumla den 30 mars 2017


Per Englund


Olov Hellström


Maria Bask

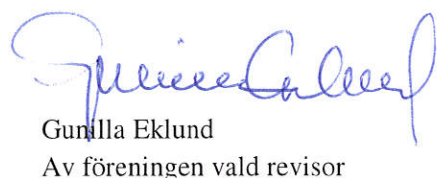

Johanna Axelström

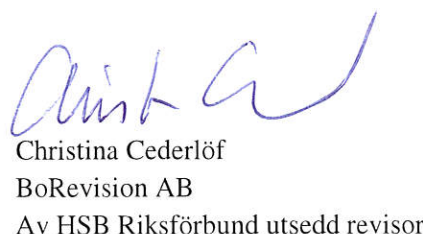

Ingelill Olsson


Olle Nordenberg


Johanna Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017


Gunilla Eklund
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Kumla, org.nr. 775700-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Kumla 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 och kassaflöde 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 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 Malmen i Kumla 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

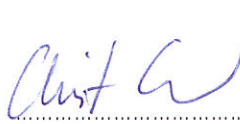
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

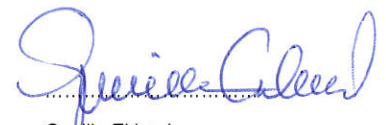
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Kumla den 30 / 3 2017



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunilla Eklund

Av föreningen vald revisor