



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Eskilstuna

Org.nr. 718000-2581

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eskilstuna Stenbocken 8, som färdigställdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2010-07-07. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. På stämman deltog 51 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jan Garde	Ordförande	i tur att avgå
Börje Blomberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Teresa Opasic	Sekreterare	vald t o m 2019
Kjell Ek	Ledamot	vald t o m 2019
Gerd Gustafsson	Ledamot	vald t o m 2019
Peter Sörestedt	Ledamot	i tur att avgå
Roger Engström	HSB-ledamot	
Jenny Syrén Lind	HSB-suppleant	

Firmatecknare har varit styrelsen alternativt två i förening av Börje Blomberg, Jan Garde, Kjell Ek eller Teresa Opasic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Maiju Kämäräinen med Margareta Ågren Elfvist som suppleant (fram till den 5 februari 2018), valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



Fullmäktigeledamöter

Föreningen har utsett Kjell Ek, Börje Blomberg och Jan Garde som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma med Peter Sörestedt, Margareta Ågren Elfkvist och Teresa Opasic som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Marita Enroth, Gudrun Ohlsson, Lasse Stenbäck och Kjell Axelsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Stenbocken 8 med adress Stenkvistavägen 1, 3 och 5. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 132 bostäder om 7 581 m², 4 lokaler om 343 m² och 28 garage.

Lägenhetsfördelning:

25 st.	1 rum och kök
51 st.	2 rum och kök
56 st.	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1999	Fasadtvätt	2012
Renovering av badrum	1999	Utbyte av garageportar	2012
Byte av lägenhetsdörrar	2002	Iordningsställande av Gym	2012
Fönsterbyte	2005	Byte av hissar	2014
Balkongrenovering	2005	Källsorteringsrum	2015
Ombyggnad ventilation	2008	Byte av radiatorventiler m m	2016
Renovering av yttertak	2010	Renovering fasadparti 5:an	2016
Renovering av tvättstugor	2010	Asfaltering	2017
Målning av trapphus	2011		

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa förvaltningen, fastighetsskötsel och jouravtal. Jan Garde och Kjell Ek har varit föreningens vicevärdar under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen, vilken utfördes 2017-11-27. Under verksamhetsåret har asfaltering utförts. Innan sommaren installerades ett system för tvättstugebokning via Certego.

Det finns inga planerade arbeten just nu.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2001 och omarbetades under 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.



Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 166 varav 132 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

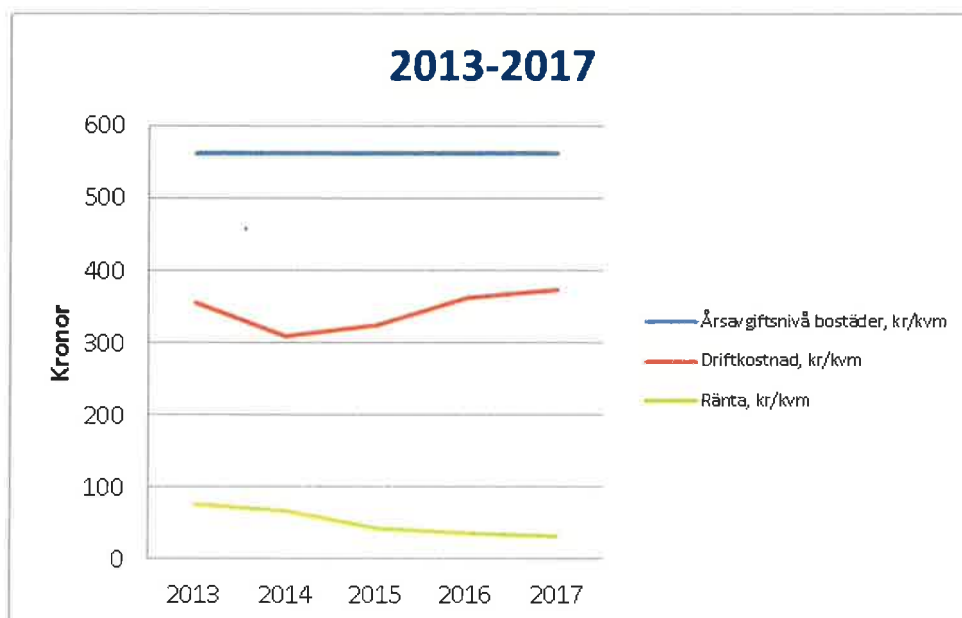
Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder, tkr	4 264	4 264	4 264	4 264	4 264
Årets resultat, tkr	-556	-543	652	390	351
Balansomslutning, tkr	21 501	22 309	23 091	22 704	20 656
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	562	562	562	562	562
Driftkostnad, kr/kvm *	374	319	324	309	356
Ränta, kr/kvm	32	36	43	67	77
Lån, kr/kvm	2 199	2 239	2 278	2 317	2 200
Fond för yttre underhåll, tkr	1 317	2 273	1 957	1 869	1 700
Likviditet %	139%	190%	222%	165%	178%
Soliditet %	14%	16%	18%	16%	15%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2017 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2017 inte är jämförbart mellan åren.



**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och kommer att höjas med 2 % fr o m den 1 april 2018. Garagehyran kommer även att höjas med 2 % fr o m den 1 april 2018.
Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder under året uppgår till 562 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	304 770	2 273 382	1 611 881	-542 997	3 647 036
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-542 997	542 997	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		350 000	-350 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre Underhåll		-1 306 151	1 306 151		0
Årets resultat				-555 745	-555 745
Belopp vid årets utgång	304 770	1 317 231	2 025 035	-555 745	3 091 291

Förslag till resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 025 035
Årets resultat	-555 745
Summa till stämmans förfogande	1 469 290

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-871 926
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	350 000
Summa förändring yttre underhållsfond	-521 926
Resultat att balansera i ny räkning	1 991 216
	1 469 290

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 317 231
Förändring underhåll	-521 926
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	795 305

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



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 478 993	4 470 088
Summa rörelseintäkter		4 478 993	4 470 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 965 759	-2 530 147
Övriga externa kostnader	3	-238 246	-189 568
Underhåll enligt plan	4	-871 926	-1 306 151
Personalkostnader och arvoden	5	-140 576	-147 504
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-574 738	-563 061
Summa rörelsekostnader	7, 8	-4 791 245	-4 736 430
Rörelseresultat		-312 252	-266 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 333	10 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 827	-286 732
Summa finansiella poster		-243 494	-276 655
Resultat efter finansiella poster		-555 745	-542 997
Årets resultat		-555 745	-542 997

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 653 416	19 950 596
Inventarier, verktyg och installationer	8	26 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 679 916	19 950 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		19 680 516	19 951 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 240	0
Övriga fordringar		1 238	1 239
Aktuell skattefordran		5 658	11 082
Avräkningskonto HSB Södermanland		907 014	708 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	204 543	136 800
Summa kortfristiga fordringar		1 120 693	857 601
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	700 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		1 820 693	2 357 601
SUMMA TILLGÅNGAR		21 501 210	22 308 797

9



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		304 770	304 770
Fond för yttre underhåll		1 317 231	2 273 382
Summa bundet eget kapital		1 622 001	2 578 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 025 035	1 611 881
Årets resultat		-555 745	-542 997
Summa fritt eget kapital		1 469 290	1 068 884
Summa eget kapital		3 091 291	3 647 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 101 930	17 421 753
Summa långfristiga skulder		17 101 930	17 421 753
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	321 412	317 341
Leverantörsskulder		205 855	227 143
Övriga skulder	14	53 933	1 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	726 789	694 284
Summa kortfristiga skulder		1 307 989	1 240 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 501 210	22 308 797

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 066 kronor.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 263 516	4 263 516
Hyrer	207 089	206 565
Hyresbortfall	-1 930	0
Övriga intäkter	10 318	7
Summa nettoomsättning	4 478 993	4 470 088

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	768	11 197
Löpande underhåll	539 344	139 745
Elavgifter	124 850	129 206
Uppvärmningsavgifter	914 033	982 400
Vatten och avlopp	280 034	226 934
Sophämtning	206 237	202 429
Försäkringar	68 400	60 575
Kabel-tv / bredband	198 976	145 680
Fastighetsskötsel	459 116	445 117
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	187 480	182 056
Övriga kostnader	16 942	4 808
Kundbonus	-30 421	0
Summa driftskostnader	2 965 759	2 530 147

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	11 160	10 910
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	154 971	149 644
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	600	0
Övriga förvaltningskostnader	2 760	-26 605
Konsultarvoden	0	3 125
Medlemsavgift HSB	37 000	37 000
Möteskostnader	14 577	7 539
Fritidsverksamhet	3 629	942
Överlåtelseavgift	6 719	0
Pantförskrivningsavgift	894	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	451	451
Representation, avdragsgill	490	0
Kreditupplysning	1 485	3 375
Kontorsmateriel och trycksaker	2 012	2 246
Telefon	0	750
Datakommunikation	1 274	0
Inkasso	225	192
Summa övriga externa kostnader	238 246	189 568

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	871 926	1 306 151
Summa underhåll enligt plan	871 926	1 306 151

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Löner för anställda	0	17 925
Arvode styrelse	84 800	71 488
Arvode vicevärd	26 400	25 200
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 356
Övriga arvoden	2 000	5 942
Kostnadsersättningar	0	620
Sociala avgifter	21 366	21 433
Övriga personalkostnader	2 510	1 540
Summa personalkostnader och arvoden	140 576	147 504

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 321 763	33 321 763
Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
Årets investering	270 933	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 095 096	33 824 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 873 567	-13 323 516
Årets avskrivningar	-568 113	-550 051
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 441 680	-13 873 567
Utgående redovisat värde	19 653 416	19 950 596
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	707 000	707 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	761 000	761 000
Totalt taxeringsvärde	59 068 000	59 068 000

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 8

8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 053	65 053
Årets investeringar	33 125	0
Utgående anskaffningsvärde	98 178	65 053
Ingående avskrivningar enligt plan	-65 053	-52 043
Årets avskrivning enligt plan	-6 625	-13 010
Utgående avskrivning enligt plan	-6 625	-65 053
Utgående redovisat värde	26 500	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	600	600
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	600	600
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 649	525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 894	136 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 543	136 800
11 Övriga kortfristiga placeringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande konto HSB	700 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	700 000	1 500 000



12 Skulder till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek AB	0,70	2018-04-03	56 700	2 664 900	2 721 600
Nordea Hypotek AB	0,36	2018-04-14	38 000	1 786 000	1 824 000
Nordea Hypotek AB	0,72	2018-04-14	18 000	3 521 392	3 539 392
Nordea Hypotek AB	0,85	2019-09-11	15 114	2 901 808	2 962 264
Nordea Hypotek AB	1,27	2021-11-17		2 159 987	2 159 987
Swedbank hyp AB	0,94	2018-08-28	4 767	879 822	884 589
Swedbank hyp AB	3,71	2019-04-25	67 829	796 933	864 762
Swedbank hyp AB	1,51	2020-01-24	70 000	2 712 500	2 782 500
			270 410	17 423 342	17 739 094

Nästa års amortering beräknas uppgå till 321 412 317 341
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 101 930** **17 421 753**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 285 648
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 15 816 282

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 21 493 000 19 748 000
Summa ställda säkerheter **21 493 000** **19 748 000**

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

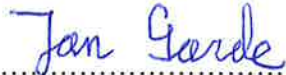
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 321 412 317 341
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut **321 412** **317 341**

14 Övriga skulder 2017-12-31 2016-12-31

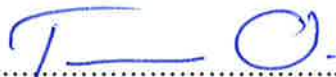
Personalens källskatt 31 123 880
 Lagstadgade sociala avgifter 16 125 360
 Övriga kortfristiga skulder 6 685 0
Summa övriga kortfristiga skulder **53 933** **1 240**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	27 961	44 072
Förutbetalda hyror och avgifter	0	385 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 950	264 788
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	337 445	0
Avtalsplacerade betalningar	1 433	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 789	694 284

Eskilstuna 2018-04-09



Jan Garde



Teresa Opasic



Börje Blomberg



Roger Engström



Kjell Ek



Gerd Gustafsson



Peter Sörestedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16



Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Stenbocken i Eskilstuna för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Stenbocken i Eskilstuna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 16/4 2018

Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Fördelning av kostnader 2017

