

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Slagträpan i Eskilstuna

Org.nr. 718000-2664

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Äspingen 1-4 i Eskilstuna som färdigställdes år 1969 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 den 16 september 2015. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2016. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Håkan Jansson	Ordförande	i tur att avgå
Stig Jansson	Vice ordförande	vald till 2018
Margaretha Svensson	Sekreterare	vald till 2018
Annika Riutta	Vice sekreterare	i tur att avgå
Birgitta Nilsson	Studie/fritidsombud	i tur att avgå
Eva-Karin Magnusson	Informatör	vald till 2018
Alf Pettersson	Ledamot	i tur att avgå
Camilla Mersin	Ledamot	i tur att avgå
Annika Öman	Ledamot	vald till 2018
Agneta Andersson	Suppleant	i tur att avgå
Kurt Granlöf	Suppleant	i tur att avgå
Eva Mårdh	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Elin Krus Karlsson, Håkan Jansson, Stig Jansson, Margaretha Svensson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Mats Larsson med Peter Bird som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Håkan Jansson, Stig Jansson, Alf Pettersson, Margareta Svensson och Annika Riutta som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Birgitta Nilsson, Eva Karin Magnusson, Magnus Ek och Kurt Granlöf som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Yvonne Pettersson, Roland Nilsson och Borhan Sadeghi med Borhan Sadeghi som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Äspingen 1-4 i Eskilstuna kommun med adress Måstavägen 9-23 och Tomtebogatan 2-22. Husen färdigställdes år 1969 och innehåller 446 bostäder om 31 684 m² samt 28 lokaler om 993 m² och 66 garage om 924 m². Dessutom finns 545 bilparkeringsplatser och ett antal mopedplatser. Samtliga platser administreras av vicevärden. En lägenhet hyrs ut av föreningen till PRO och används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

58 st	1 rum och kök
96 st	2 rum och kök
244 st	3 rum och kök
42 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

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

Fönsterbyte	1986
Takbyte	1990-1995
Målning och renovering av fasad	1994
Balkongrenovering	1994
Bredbandsinstallation	2004
Stamrenovering	2008
Miljöhus	2008
Elstolpar	2009
Frånluftsfläktar	2010
Balkonger	2015
Ny ytter- och fasadbelysning	2016
Nya termostatventiler	2016
Byte av 3 st undercentraler	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Frontab AB	Fastighetsskötsel
Bredbandsbolaget	Bredband
Comhem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Q-park	Parkeringsplatser
Bravida	Fastighetsjour
Avarn	Störningsjour
Eskilstuna Energi&Miljö	Fjärrvärme, el, vatten, hushållssopor

Vicevärd har varit Elin Karlsson Krus, anställd i Frontab AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 21 april 2016 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har föreningen bytt värmeväxlare och installerat termostatventiler i samtliga fastigheter.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts till en kostnad av 1 458 575 kronor under året är bytt den yttre belysningen på alla fastigheter samt belysningsstolparna, iordningställande av övernattningsrum och renovering av expeditionen, byte av en torktumlare, byte av magnetventiler i undercentraler samt iordningställande av belysning vid gångstig.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades 2006-06-13. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan för 2017 är en yttre och inre renovering av vårt korttidshem samt en översyn av föreningens befintliga buskar och träd.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har haft julfest i Slagtaskolans matsal samt en återbruksdag som hölls i september månad. Valborgsmässofirandet kom igång igen efter balkongrenoveringen och lockade ca 300 deltagare till evenemanget. Som vanligt har bastun varit välbesökt under året.

Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 537 varav 444 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder, tkr	20 673	20 673	20 181	19 689	19 690
Årets resultat, tkr	562	1 636	2 342	1 491	1 142
Balansomslutning, tkr	104 739	105 437	90 532	77 618	77 585
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	652	652	637	621	621
Driftkostnad, kr/kvm	439	432	439	445	442
Ränta, kr/kvm	54	72	64	68	74
Lån, kr/kvm	2 236	2 290	1 882	1 609	1 644
Fond för yttre underhåll, tkr	10 971	10 929	9 415	8 484	7 877
Likviditet %	68%	81%	82%	152%	152%
Soliditet %	24%	23%	25%	26%	26%

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

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	10 929 150
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 458 576
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 500 000
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	10 970 574

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 5% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 652 kr/m²

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 637 500	395 200	10 929 150	9 934 919	1 635 787	24 532 555
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 635 787	-1 635 787	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 458 575	1 458 575		0
Årets resultat					561 975	561 975
Belopp vid årets utgång	1 637 500	395 200	10 970 575	11 529 280	561 975	25 094 530

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	11 529 280
Årets resultat	561 975
Summa till stämmans förfogande	12 091 256

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	12 091 256
-----------------------------------	------------

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2664

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	21 058 489	21 103 133
Övriga rörelseintäkter	2	213	902 987
Summa rörelseintäkter		21 058 702	22 006 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 353 067	-14 117 795
Övriga externa kostnader	4	-591 725	-670 363
Underhåll enligt plan	5	-1 458 576	-986 371
Personalkostnader	6	-110 205	-132 057
Avskrivning av byggnad	7	-2 219 306	-2 148 082
Avskrivning av maskiner och inventarier	8	-10 366	0
Summa rörelsekostnader		-18 743 245	-18 054 668
Rörelseresultat		2 315 457	3 951 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 017	51 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 771 499	-2 367 452
Summa finansiella poster		-1 753 482	-2 315 665
Resultat efter finansiella poster		561 975	1 635 787
Årets resultat		561 975	1 635 787

✓



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2664

BALANSRÄKNING

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	99 016 184	99 098 716
Maskiner och inventarier	8	41 464	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 057 648	99 098 716

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

99 058 148 99 099 216

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 068	10 671
Övriga fordringar		4 043	3 581
Avräkningskonto HSB Södermanland		5 106 734	5 978 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	542 928	342 870
Summa kortfristiga fordringar		5 676 773	6 335 800

Kassa och bank

Kassa och bank	11	4 568	1 819
Summa kassa och bank		4 568	1 819

Summa omsättningstillgångar

5 681 341 6 337 619

SUMMA TILLGÅNGAR

104 739 489 105 436 835

a



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2664

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 637 500	1 637 500
Upplåtelseavgifter		395 200	395 200
Fond för yttre underhåll		10 970 575	10 929 150
Summa bundet eget kapital		13 003 275	12 961 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 529 280	9 934 919
Årets resultat		561 975	1 635 787
Summa fritt eget kapital		12 091 256	11 570 705
Summa eget kapital		25 094 530	24 532 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	71 320 775	73 053 117
Summa långfristiga skulder		71 320 775	73 053 117
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 751 092	1 769 842
Leverantörsskulder		1 013 958	1 013 900
Skatteskulder		38 270	16 846
Övriga skulder	14	2 282 969	2 199 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 237 895	2 850 635
Summa kortfristiga skulder		8 324 184	7 851 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 739 489	105 436 835

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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 73 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8%.

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 29 429 829 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	20 673 072	20 673 072
Hyrer	911 944	909 079
Hyresbortfall	-47 544	-43 661
Övriga intäkter	61 359	53 996
Avsättning till inre fond	-540 342	-489 420
Summa nettoomsättning	21 058 489	21 103 066
2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Ersättning från HSB Södermanland	0	900 000
Återvunnen avskriven hyresfodran	0	2 987
Summa övriga rörelsekostnader	0	902 987

3 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	92 710	117 882
Löpande underhåll	535 877	428 339
El-avgifter	544 371	590 896
Uppvärmningsavgifter	4 486 638	4 401 201
Vatten och avlopp	1 154 720	1 137 934
Sophämtning	764 131	752 564
Försäkringar	256 996	238 205
Kabel-tv /Bredband	924 036	921 674
Fastighetsskötsel	4 909 516	4 961 120
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	470 350	448 920
Förvaltningskostnader	126 767	66 167
Övriga kostnader	86 957	52 892
Summa driftskostnader	14 353 067	14 117 795
4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	1 080	270
Gåvor, representation och bidrag	8 680	19 642
Kontorsmaterial och porto	4 412	8 280
Telefonkostnader	12 575	7 880
Internetabonnemang	2 990	0
Revisionsarvoden externt	21 100	20 668
Administrativ förvaltning enligt avtal	408 560	397 494
Administrativ förvaltning extrabest	0	3 120
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-20 538	-20 390
Övriga förvaltningskostnader	1 999	1 060
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	0	4 408
Bankkostnader	654	99 435
Medlemsavgift HSB	115 500	115 500
Årsstämma	15 869	2 299
Styrelsesammanträden	5 245	3 167
Fritidsverksamhet	13 599	7 530
Summa övriga externa kostnader	591 725	670 363
5 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	1 458 576	986 371
Summa underhåll enligt plan	1 458 576	986 371

6 Personalkostnader	2016	2015
---------------------	------	------

Arvode styrelse	61 283	61 286
Arvode föreningsvald revisor	3 048	2 000
Övriga arvoden	15 056	26 560
Kostnadsersättningar	638	0
Sociala avgifter	15 396	24 510
Övriga personalkostnader	14 785	17 701
Summa personalkostnader	110 205	132 057

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 371 606	86 018 143
Ingående anskaffningsvärde mark	1 798 842	1 798 842
Årets investering byggnader	2 136 774	34 353 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 307 222	122 170 448

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-23 071 732	-20 923 650
Årets avskrivningar	-2 219 306	-2 148 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 291 038	-23 071 732

Utgående redovisat värde

99 016 184 99 098 716

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	975 000	1 003 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	37 400 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	640 000	569 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 153 015 000 145 972 000

Fastighetsbeteckning

Äspingen 1-4

8 Maskiner och inventarier		2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde		82 515	82 515
Årets investeringar		51 830	0
Utgående anskaffningsvärde		134 345	82 515
Ingående avskrivningar enligt plan		-82 515	-82 515
Årets avskrivning enligt plan		-10 366	0
Utgående avskrivning enligt plan		-92 881	-82 515
Utgående redovisat värde		41 464	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader		520 038	322 480
Upplupna intäkter		22 890	20 390
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 928	342 870
11 Kassa och bank		2016-12-31	2015-12-31
Kassa		4 532	1 792
Kapitalkonto bank		27	27
Bank övrig		9	0
Summa kassa och bank		4 568	1 819



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2664

12 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Stadshypotek	2,25	2019-10-30	300 000	14 400 000	14 700 000
Swedbank hyp AB	1,77	2021-10-25	160 000	3 180 000	3 340 000
Stadshypotek	1,15	2017-04-30	40 000	1 948 716	1 988 716
Stadshypotek	1,15	2017-04-30	40 000	1 245 345	1 285 345
Stadshypotek	1,15	2017-07-30	40 000	1 304 632	1 344 632
Stadshypotek	1,83	2019-12-30	450 000	14 212 500	14 662 500
Stadshypotek	1,64	2021-07-30	99 092	4 508 674	4 607 766
Swedbank hyp AB	2,75	2025-11-25	225 000	12 975 000	13 200 000
Swedbank hyp AB	2,07	2023-02-24	225 000	9 302 000	9 527 000
Sparbanken Rekarne AB	3,34	2018-03-01	172 000	9 995 000	10 167 000
			1 751 092	73 071 867	74 822 959
Nästa års amortering beräknas uppgå till				1 751 092	1 769 842
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				71 320 775	73 053 117
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,91	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				6 948 118	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				64 372 657	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckningar				79 401 000	79 401 000
Summa ställda säkerheter				79 401 000	79 401 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Nästa års beräknade amortering				1 751 092	1 769 842
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut				1 751 092	1 769 842

g



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Slagtäppan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2664

14 Övriga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Övr kortfristiga skulder	4 226	0
Momsavräkning	11 348	14 187
Personalens källskatt	2 025	0
Avräkning soc avg	1 104	0
Summa övriga kortfristiga skulder	18 703	14 187

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	2 185 753	2 165 626
Uttag under året	-461 829	-469 293
Avsättning	540 342	489 420
Utgående värde	2 264 266	2 185 753

Summa övriga skulder	2 282 969	2 199 940
-----------------------------	------------------	------------------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	1 691 203	1 670 531
Upplupna räntekostnader	148 951	169 611
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 397 741	1 010 493
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 237 895	2 850 635

Eskilstuna den 14-3 2017


Håkan Jansson

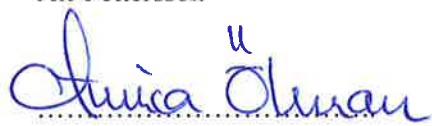

Margareta Svensson


Stig Jansson


Alf Pettersson


Eva-Karin Magnusson


Annika Sandell Riutta


Annika Öman


Camilla Mersin


Birgitta Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2017


Mats Larsson
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Slagträpan i Eskilstuna, org.nr. 718000-2664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Slagträpan i Eskilstuna 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.

Eskilstuna den 14/3 2017

23/3-17



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Larsson

Av föreningen vald revisor



Fördelning av kostnader 2016

