



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Brf Strandpiparen 1934



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Strandpiparen 1934**

Org. nr: 757200-8998

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016.01.01-2016.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Vision

Att skapa förutsättningar för en god och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Mål

- Visionen skall uppfyllas med iakttagande av långsiktigt ekonomiskt stabilitet.
- God ordning skall råda i alla delar av föreningens förvaltning.
- Alla medlemmar skall känna ett engagemang för sitt boende och därmed föreningen.

DET GODA BOENDET

Under året har vi haft två städdagar, vår och höst. Vi har rensat rabatter, nyplanterat och röjt undan en del sly och klippt buskar och träd i anslutning till fastigheten. Under våren påbörjade vi förnyring av växtligheten mot Kolonigatan. Buskar och mossor har röjts bort, nya träd har planterats och ny gräsmatta har rullats ut på större delen av framsidan. Återstående delen av gräsmattan planerar vi gemensamt att färdigställa under våren 2017. Genom avtal med kommunen har vi fått tillstånd att även rensa rent de kommunala ytorna kring vår fastighet. Efter framställan från föreningen har kommunen påbörjat iordningställande av bastionen mitt emot vår entré på Kolonigatan. Önskemål om träbänkar på befintliga stenbänkar och glesning av skogen nedanför muren har även framförts.

I samband med städdagarna har vi tillsammans med grannföreningen hyrt en container som använts flitigt. Vi har fortsatt hålla efter och städat ur vind, källare, pannrum och gårdshus.

På föreningens hemsida lämnas viktig ny information till medlemmarna. Via länk på hemsida ges möjlighet för alla medlemmar att få ett personligt mail närhelst ny information läggs ut på hemsidan.

På sensommaren anordnades en kräftskiva i föreningens egna partytält på innergården tillsammans med många deltagande föreningsmedlemmar och gäster.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Strandpiparen 1934 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Landala 27:19 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 74 st. bostadsrätter fördelade på 70 st. lägenheter, tvättstuga, hobbyrum, styrelserum mm. Vidare finns en byggnad med cykelrum och sopsorteringsstation.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 3 499 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Det har under året varit något lägre omsättning av lägenheter än tidigare år. De nya medlemmar vi har fått hälsar vi varmt välkomna.

Under räkenskapsåret har årsavgifterna behållits oförändrade och uppgår i genomsnitt till 706 kr/m². Härutöver debiteras upplåtelseavgift för extraförråd och andrahandsuthyrning.

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften fortsatt varit oförändrad.

Styrelsen har efter upphandling omsatt föreningens lån och kunnat sänka räntekostnaderna väsentligt.

En översyn för optimering av fastighetsskötare- och städavtal har genomförts och nya avtal har tecknats. Ny uppskattad fastighetsskötare är 7)

Lucy (Luciana Gaggioni). Nytt i avtalet är att fastighetsskötaren genomför en regelbunden inre rondering. Brandsyn genomförs kvartalsvis av styrelsen

De ålderstigna frånluftsfäktarna på vinden har ersatts med ny effektivare fläktar som kan anpassas efter tryck och temperatur vilket kommer att ge betydande energibesparing. En obligatorisk ventilations kontroll (OVK) kommer att genomföras under januari månad 2017.

Dammlister har bytts i samtliga fönster i föreningens gemensamma utrymmen vilket bör ge en ytterligare energibesparing och erbjudande till boende att göra detsamma i sina respektive bostadsrätter har hörsammats av många.

En renovering av föreningslokalen har slutförts.

Byte av avstängningsventiler till pumparna i undercentralerna som rostat fast har bytts.

Underhållsplanen för fastigheten har uppdaterats.

Under det gångna året har nya vattenskador i inträffat vilket medfört omfattande merarbete för styrelsen och kostnader för föreningen och de drabbade boende. Som en följd vattenskadorna har föreningens försäkringsbolag aviserat kraftigt förhöjd självrisk vid förnyad vattenskad. Styrelsen har som en följd härav tecknat avtal om ”överlåtelsebesiktning”, dvs inspektion av lägenheter vid överlåtelser. Det är vi medlemmar som utgör bostadsrättsföreningen och tillsammans ansvarar vi för fastigheten. Solidariskt delar vi på föreningens driftskostnad medans varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för drift och underhåll av den bostadslägenhet som man köpt rätten till att använda.

Föreningen inbjöds under oktober månad 2015 till samråd om detaljplan för Gibraltarvallen. Detaljplan medger bland annat ett höghus om 18-24 våningar placerat vid Chalmers Kårhus (www.goteborg.se/planochbyggprojekt), dvs. mitt i siktlinjen framför vårt hus. Det föreslagna höghuset är i sin lägst föreslagna höjd högre än taket på vårt hus. Föreningen har som sakägare inlämnat yrkande om att planförslaget skall revideras i enlighet med det program som Byggnadsnämnden godkände 2013 att ”ny_n

bebyggelse medvetet bör förhålla sig till höjdskala och vyer på så vis att omgivande monumentalbyggnader och byggnader i strategiska lägen får fortsätta vara dominerande.” Samrådet är avslutat och nu pågår arbetet med att sammanställa synpunkterna och se vad i planen som kommer justeras utifrån inkomna synpunkter. Nästa tillfälle att påverka projektet är i granskningsskedet, detta planeras till våren 2017. Styrelsen bevakar ärendet och mottar tacksamt synpunkter från föreningens medlemmar för att så optimalt som möjligt kunna påverka projektet.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Renovering av trappräcken och glaspartierna i gången mellan Kolonigatan och innergården planeras och vid beräknat större reparationsbehov på befintliga tvättmaskiner kommer dessa att bytas ut. Utöver allmänt underhåll i övrigt planeras under år 2017 inga större underhållsarbeten genomföras och styrelsen ser mot denna bakgrund inget behov av att ingå något nytt förvaltaravtal.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016. I stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 118 (117) medlemmar.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 6 lägenheter har varit uthyrda i andra hand

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Robert Jansson	ordförande
Claes Orsbeck	vice ordförande
Per Salomonson	sekreterare
Gustav Olsson	ekonomiansvarig
Max Cederholm	vice ekonomiansvarig
Gerd Karlsson	ledamot
Hannan Nohra	utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Robert Jansson, Per Salomonson och Gerd Karlsson.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. ^{m)}

Attesträtt har ordförande, vice ordförande, ekonomiansvarig och vice ekonomiansvarig.

Belopp över 75 000 attesteras av två ordinarie ledamöter.

Firmatecknare har varit styrelsens ordförande, vice ordförande, ekonomiansvarig och vice ekonomiansvarig- två i förening.

Revisorer har varit Klas Magnusson, vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor, BoRevision AB.

Som revisorssuppleant var Madeleine Akbas vald av föreningen.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande vald av stämman.

Valberedning valda av stämman har varit Maria Arnholm, Marie Nilsson Lannerö och Johanna Lannerö med Maria Arnholm som sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 817	2 672	2655	2603	2514
Resultat efter finansiella poster	651	-436	85	-1286	257
Balansomslutning	10 418	10 049	10 407	10 420	11 865
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	706	706	706	692	679
Underhållsfond	1 984	1 586	2193	3499	3183
Soliditet	35%	30%	33%	32%	39%
Belåningsgrad i %					
låneskuld/tax. värde	10%	13%	13%	13%	16%
Belåning kr/m ²	1 743	1 754	1 797	1 839	1 882
Avsättning underhållsfond kr/ m ²	135	125	129	129	129

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande(se även not 17):

Eget kapital IB	3 018 066
Årets förändring	<u>651 339</u>
Eget kapital UB	3 670 066 _h

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 17.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	944 298
Årets resultat	<u>651 339</u>
	1 595 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 595 637</u>
	1 595 637

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. ⁽⁴⁾



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 817 175	2 672 037
Summa rörelseintäkter		2 817 175	2 672 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 598 804	-1 529 772
Underhållskostnader	Not 3	-75 638	-1 004 317
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 898	-134 242
Personalkostnader	Not 5	-98 020	-102 349
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-197 509	-197 509
Summa rörelsekostnader		-2 106 870	-2 968 189
Rörelseresultat		710 305	-296 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	390	656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-59 356	-140 975
Summa finansiella poster		-58 966	-140 319
Årets resultat	Not 9	651 339	-436 471

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 10 9 032 417 9 222 717

Not 11 7 207 14 416

9 039 624 9 237 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 040 124**9 237 633****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 80 3 457

Not 14 750 586 645 909

Not 15 127 092 161 747

877 758 811 113

Kortfristiga placeringar

Not 16 500 000 0

Summa omsättningstillgångar

1 377 758**811 113****Summa tillgångar****10 417 882****10 048 746 ⁿ⁾**

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Underhållsfond

90 900	90 900
1 983 529	1 586 167
<u>2 074 429</u>	<u>1 677 067</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

944 298	1 778 131
651 339	-436 471
<u>1 595 637</u>	<u>1 341 660</u>

Summa eget kapital

3 670 066 3 018 727**Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 6 100 000 5 986 727

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19 0 149 892

Leverantörsskulder

106 388 493 480

Skatteskulder

2 586 836

Övriga kortfristiga skulder

Not 20 29 050 5 156

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21 509 792 393 929

647 816 1 043 292

Summa skulder

6 747 816 7 030 019**Summa Eget kapital och skulder****10 417 882 10 048 746**



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig till 2073 och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnad av förrådsutrymme skrivs av på 10 år fram till 2017.

Enhetsmätning av el skrivs av på 10 år fram till år 2025.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 876 306 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. ¹⁵⁾



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 470 644	2 470 644
	Elintäkter	119 679	23 308
	Bredband/KabelTv	178 080	178 085
	Ovriga intäkter	48 772	0
		2 817 175	2 672 037
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	295 627	267 080
	Reparationer	129 151	58 400
	El	188 864	96 699
	Uppvärmning	335 220	335 955
	Vatten	129 943	124 184
	Sophämtning	82 792	74 266
	Ovriga avgifter	16 496	13 960
	Förvaltningsarvoden	223 886	365 843
	Ovriga driftskostnader	196 825	193 386
		1 598 804	1 529 772
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	917 214
	VVS	75 638	0
	Byggnad utvändigt	0	52 938
	Markytor	0	34 165
		75 638	1 004 317
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	88 760	88 277
	Medlemsavgifter	28 200	28 200
	Ovriga externa kostnader	19 938	17 765
		136 898	134 242
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 853	43 722
	Sammanträdesersättningar	16 800	22 200
	Revisorsarvode	4 750	5 900
	Löner och andra ersättningar	0	14 800
	Sociala kostnader	19 617	15 727
		98 020	102 349
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	190 300	190 300
	Inventarier	7 209	7 209
		197 509	197 509
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	228
	Ränteintäkter skattekonto	47	191
	Ovriga ränteintäkter	343	237
		390	656
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	59 124	140 975
	Räntekostnader kortfristiga skulder	232	0
		59 356	140 975
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	651 339	-436 471
	Förslag till avsättning underhållsfond	-473 000	-438 000
	Förslag till disposition underhållsfond	75 638	1 004 317
	Resultat efter underhållspåverkan	253 977	129 846



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 217 702	12 911 805
Årets investeringar	0	305 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 217 702	13 217 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 431 985	-4 241 685
Årets avskrivningar	-190 300	-190 300
Utgående avskrivningar	-4 622 285	-4 431 985
Bokfört värde byggnader	8 595 417	8 785 717
Bokfört värde mark	437 000	437 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 032 417	9 222 717
Taxeringsvärde för Landala 27:19		
Byggnad - bostäder	33 000 000	29 000 000
	33 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	27 000 000	19 200 000
	27 000 000	19 200 000
Taxeringsvärde totalt	60 000 000	48 200 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 298	83 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 298	83 298
Ingående avskrivningar	-68 882	-61 673
Årets avskrivningar	-7 209	-7 209
Utgående avskrivningar	-76 091	-68 882
Bokfört värde	7 207	14 416
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	80	3 457

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		688 739	637 673		
Skattekonto		2 257	2 208		
Övrigt		59 590	6 028		
		750 586	645 909		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		76 364	138 439		
Upplupna intäkter		50 728	23 308		
		127 092	161 747		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2016-11-19	2017-02-28	3 mån	0,15%	500 000
					500 000
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	90 900	1 586 167	1 778 131	-436 471	
Res disp enl. stämmobeslut			-436 471	436 471	
Avsättning UH-fond		473 000	-473 000		
Disposition UH-fond		-75 638	75 638		
Årets resultat				651 339	
Belopp vid årets slut	90 900	1 983 529	944 298	651 339	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	269373	0,55%	2017-03-30	6 100 000	0
					0
					6 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 100 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar					13 106 000
					13 106 000



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	149 892
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	2 790
Arbetsgivaravgifter	0	1 841
Övriga kortfristiga skulder	29 050	525
	29 050	5 156
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	183	3 576
Övriga upplupna kostnader	264 998	165 377
Förutbetalda hyror och avgifter	244 611	224 976
	509 792	393 929

Göteborg 23, 2, 2017

Claes Orsbeck
Gerd Karlsson
Gustav Olsson
Hannan Nohra
Jan-Robert Jansson
Max Cederholm
Per Salomonson

Vår revisionsberättelse har 13 - 03 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Klas Magnusson
Av föreningen vald revisor
Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Brf Strandpiparen 1934, org.nr. 757200-8998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Strandpiparen 1934 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 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 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 HSBs Brf Strandpiparen 1934 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Göteborg den 13 / 3 2017



Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Klas Magnusson

Av föreningen vald revisor