



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad

Org nr 738200-2124



HSB – där möjligheterna bor



DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA MÅNDAGEN DEN 8 MAJ 2017 I HSB BRF LAMMET

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Information och beslut ang installation av vattenmätare
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Beslut nya stadgar version 5, första beslutet
26. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen
HSB Brf Lammet



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad (738200-2124) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 57:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Lammet 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönbetsvägen 1-5 och Oxhagsvägen 22-32 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	494
2	42	2 423
3	24	1 758
4	3	233
5	3	324
	84	5 231
Lokaler, bostadsrätt	1	185
Lokaler, hyresrätt	9	52
Garage	12	
Parkeringsplatser	56	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2016

Gunilla Grahn Randau	ordförande
Benny Ståhl	vice ordförande
Carl-Johan Bengtsson	sekreterare
Carin Kjellman	vice sekreterare
Magnus Sjöberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Alf Andersson	styrelsesuppleant
Inger Siversson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Christofer Klasson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



I tur att avgå vid föreningsstämma 2017:

Gunilla Randau, Carin Kjellman, Carl-Johan Bengtsson och Alf Andersson.

Benny Ståhl (vald till 2018) flyttar.

Vicevärd under året: Karl-Anders Nilsson.

Valberedning under året: Karl-Anders Nilsson och Patrik Larsson (flyttar).

I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 september 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetsvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partierna ovanför ytterdörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell Mätning Debitering) är inkopplad.

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

2003 Stambyte.

2004 Inkoppling av fjärrvärme.

2005 Nytt tak (garanti).

2006 Byte av lägenhetsdörrar.

2010 Styrutrustning.

2011 Installation av porttelefoner samt målning av alla trapphus.

2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar, mattställning, bänkar och bord borttagna.

Delvis ny gräsmatta anlagd.

2014 Målning av husgrunden, ny rutschkana och gungor.

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor in- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskassetten). Asfaltering av vägen Oxhagsvägen 28-32.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Byte av samtliga injusteringsventiler till VVC-systemet (garanti). Relining av samlingsledningarna. Vattenreningsanläggning, byte av avhärdningsfilter. Byte av tvättmaskiner Grönbetsvägen 5 samt byte av torkskåp Oxhagsvägen 26.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och eventuellt lån.



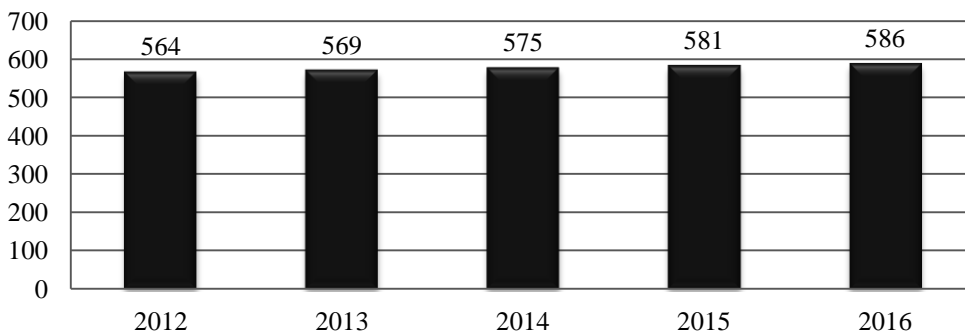
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 586 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2017-01-01.

Höjningen görs för att kunna täcka alla höjda avgifter och kostnader samt finansiera kommande underhåll och investeringar.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 194 824 kr. Under året har föreningen amorterat 224 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 14 år.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Lånen har placerats med olika bindningstider. Beslut om bindningstider tas när respektive lån förfaller.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	99
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	99

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 083	3 055	3 030	2 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	401	217	356
Eget kapital, tkr	5 025	4 801	4 400	4 183
Taxeringsvärde, tkr	47 704	41 272	41 272	41 272
-varav byggnad, tkr	33 185	29 411	29 411	29 411
Soliditet	50%	50%	47%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	586	581	575	569
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	298	298	298	288
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	590	631	673	835
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	11	20	26	21
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	7%	8%	9%	11%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	48	40	60	56
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	27	51	58	39
Avskrivning/m ² byggnadsyta	71	71	71	71

En snittlägenhet på 62 m² kan förenklat sägas vara belånad med 36 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 62 m² belöper en månadsavgift om ca 3 000 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 140		1 993 015	2 255 839	400 590	4 800 583
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				400 590	-400 590	
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			259 800	-259 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-146 710	146 710		
Årets resultat					224 833	224 833
Belopp vid årets utgång	151 140		2 106 105	2 543 338	224 833	5 025 416



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 656 428
Årets resultat	224 833
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-259 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	146 710
Summa till stämmans förfogande	2 768 171

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 768 171
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 083 101	3 055 097
Övriga rörelseintäkter		10 510	18 035
Summa rörelseintäkter		3 093 611	3 073 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 085 804	-1 671 194
Underhåll enligt plan		-146 710	-279 914
Övriga externa kostnader	3	-98 438	-110 835
Personalkostnader	4	-117 201	-143 062
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-388 868	-388 868
Summa rörelsekostnader		-2 837 021	-2 593 873
Rörelseresultat		256 589	479 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 490	28 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 246	-107 224
Summa finansiella poster		-31 756	-78 669
Resultat efter finansiella poster		224 833	400 590
Årets resultat		224 833	400 590

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		224 833	400 590
Reservering till fond för yttre underhåll		-259 800	-217 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		146 710	279 914
Över-/underskott efter disposition av underhåll		111 742	463 503

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 778 382	5 167 250
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	322 340	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 100 722	5 167 250
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 101 222	5 167 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		443	445
Aktuell skattefordran		5 378	5 798
Övriga fordringar	8	100 853	31 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 957	50 221
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		119 631	87 756
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 600 000	3 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 600 000	3 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 130 907	669 839
<i>Summa kassa och bank</i>		1 130 907	669 839
Summa omsättningstillgångar		4 850 538	4 357 595
SUMMA TILLGÅNGAR		9 951 760	9 525 345

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 140	151 140
Fond för yttre underhåll		2 106 105	1 993 015
Summa bundet eget kapital		2 257 245	2 144 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 543 338	2 255 839
Årets resultat		224 833	400 590
Summa fritt eget kapital		2 768 171	2 656 428
Summa eget kapital		5 025 416	4 800 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 970 208	3 194 820
Summa långfristiga skulder		2 970 208	3 194 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	224 616	224 620
Leverantörsskulder		544 979	255 003
Övriga skulder	14	763 611	669 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	422 930	380 539
Summa kortfristiga skulder		1 956 136	1 529 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 951 760	9 525 345

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 589	479 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	388 868	388 868
	645 457	868 127
Erhållen ränta	30 490	28 555
Erlagd ränta	-62 403	-107 342
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	613 544	789 340
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	37 567	3 239
Ökning/minskning av rörelseskulder	426 355	-27 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 077 466	765 077
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-322 340	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322 340	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-224 616	-224 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 616	-224 616
Årets kassaflöde	530 510	540 461
Likvida medel vid årets början	4 295 299	3 754 838
Likvida medel vid årets slut	4 825 810	4 295 299
	530 510	540 461

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 130 907	669 839
Kortfristiga, likvida placeringar	3 694 903	3 625 460
	4 825 810	4 295 299

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Redovisningsprincipen för personalkostnader har ändrats. Personalkostnaderna tas upp till det belopp som betalats ut under året. Inget upplupet beräknas.

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	15 735	14 790
Hysesintäkter övrigt	87 268	85 775
Årsavgifter bostäder	3 063 501	3 037 188
Årsavgifter lokaler	55 080	55 080
Avsättning inre fond	-158 200	-158 200
Intäkter pant, överlåtelser	17 503	20 464
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 214	0
Summa nettoomsättning	3 083 101	3 055 097

2 Driftskostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	382 390	94 616
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	8 987	4 806
Snöröjning	5 491	9 094
El	187 526	76 460
Uppvärmning	571 349	546 081
Vatten, avlopp	126 066	130 234
Renhållning, sophämtning	92 666	91 701
Kabel-TV, internet	43 150	43 228
Fastighetsförsäkringspremier	36 787	34 962
Fastighetsskatt	111 552	111 132
Förvaltningsavtal	519 841	528 880
Summa drift	2 085 804	1 671 194

Den ökade elkostnaden beror på installation av IMD. Kostnaden kommer att debiteras de boende. Några upplupna intäkter för detta har inte beräknats.

**3 Övriga externa kostnader****2016****2015**

Lokalkostnader	0	2 793
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	1 125	7 372
Kontorsmaterial, tele, porto	5 878	3 319
Internet- /datakommunikation	7 922	4 098
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	28 150
Externt revisionsarvode	16 813	0
Kostnader pant, överlåtelse	24 266	31 618
Övriga förvaltningskostnader	6 059	6 986
Övriga externa tjänster	9 875	0
Medlemsavgifter	26 500	26 500
Summa övriga externa kostnader	98 438	110 835

4 Personalkostnader**2016****2015**

Arvode styrelsen	54 600	71 700
Övrig lön/ersättning styrelsen	40 008	38 338
Revisionsarvode	-500	3 000
Övriga ersättningar och förmåner	0	1 000
Sociala avgifter	23 093	29 024
Summa personalkostnader	117 201	143 062

5 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2078

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 824 704	-9 777 354	-388 868		4 658 482
Ursprunglig mark	119 900				119 900
Byggnader	14 944 604	-9 777 354	-388 868		4 778 382

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 824 704	14 824 704
Anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 944 604	14 944 604

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 777 354	-9 388 486
Årets avskrivningar	-388 868	-388 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 166 222	-9 777 354

Redovisat värde**4 778 382****5 167 250****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	33 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	185 000	411 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	14 200 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	319 000	261 000
Summa taxeringsvärde	47 704 000	41 272 000

Fastighetsbeteckning: Lammet 2

Byggnads- och värdeår: 1959

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.



6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	322 340	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	322 340	0
Pågående nyanläggning avser installation av IMD.		
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
8 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	5 950	5 832
Avräkningskonto HSB Skåne	94 903	25 460
Summa övriga fordringar	100 853	31 292
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	0	36 787
Förutbetald kabel-tv	10 818	10 807
Förutbetald internet	364	344
Upplupna ränteintäkter	1 775	2 283
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 957	50 221
10 Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	3 600 000	3 600 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 600 000	3 600 000
11 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Sparbanken 1826	3 919	3 919
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 126 988	665 920
Summa kassa och bank	1 130 907	669 839

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Skulder till kreditinstitut****2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,00%	2017-11-24	50 832	457 716	508 548
Stadshypotek	1,66%	2020-09-30	173 784	2 737 108	2 910 892
			224 616	3 194 824	3 419 440
Nästa års amortering beräknas uppgå till				224 616	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 970 208	3 194 820
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,85%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				898 464	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 071 744	

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

Fond för inre underhåll	761 563	667 732
Övriga kortfristiga skulder	2 048	2 048
Utgående värde	763 611	669 780

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

Upplupen el	0	5 180
Upplupen värme	0	97 936
Förutbetalda månavgifter/hyror	261 342	242 936
Upplupna räntekostnader	1 030	1 187
Beräknat arvode för revision	8 500	500
Övriga interimsskulder	152 058	32 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 930	380 539



HSB - där möjligheterna bor

16 Ställda säkerheter **2016-12-31** **2015-12-31**

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

6 815 100

6 815 100

6 815 100

6 815 100

Kristianstad 2017 03 20
ort och datum

Gunilla Grahn Randau
Gunilla Grahn Randau

Carl Johan Bengtsson
Carl Johan Bengtsson

Magnus Sjöberg
Magnus Sjöberg

ALF ANDERSSON (suppleant)
~~Benny Ståhl~~ ALF ANDERSSON (suppleant)

Carin Kjellman
Carin Kjellman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3/4-2017

Christofer Klasson
Christofer Klasson
Föreningsvald revisor

Camilla Bakklund
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lammet, org.nr. 738200-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lammet 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

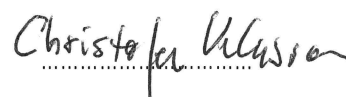
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig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

Kristianstad den 3/4-2017



Camilla Bakkiund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

