



HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

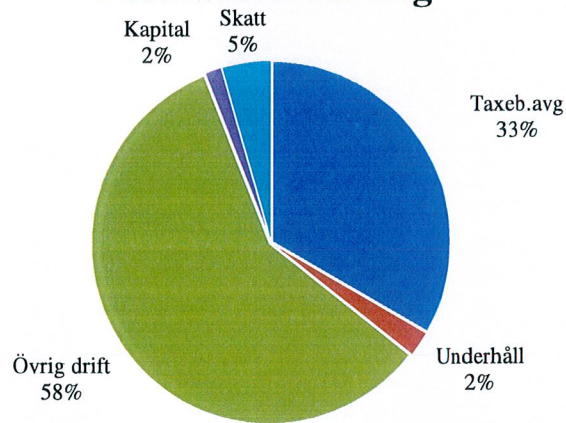
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2016-01-01—2016-12-31

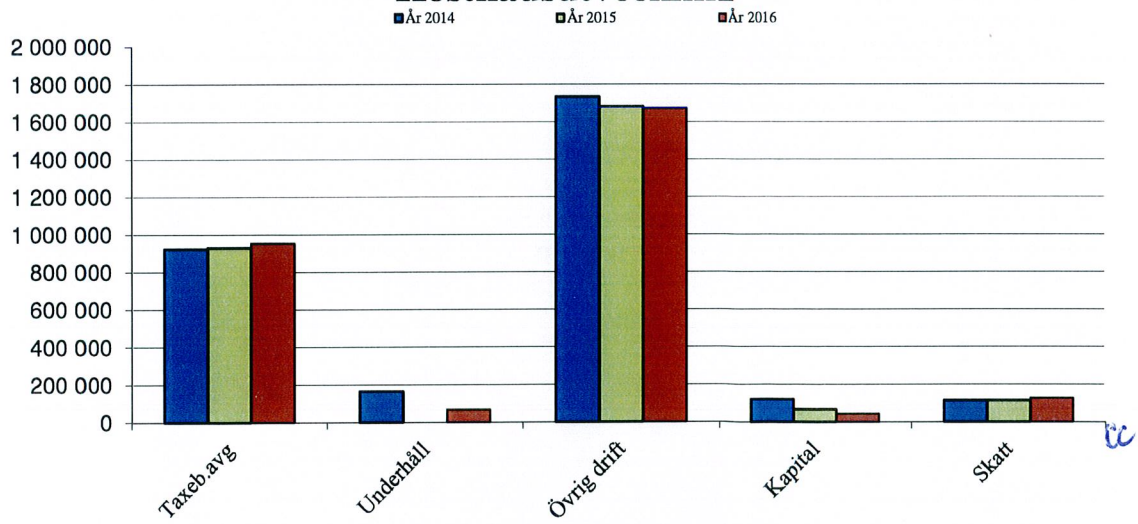
Spåra årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 Juni 2016. I stämman deltog 15 (19) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 9/12 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad augusti 2016.

Avgifter och hyror


Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2017 och beslutat oförändrade årsavgifter 2017.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 134 (131). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 16 (18) lägenhetsöverlåtelser skett. 

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Till stämman
Niklas Kiesbye	ordförande 2017
Lars Gustafsson	vice ordförande 2018
Göran Herrdin	sekreterare 2017
Bodil Klyftell	ledamot 2018
Per Leidevall	utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Niklas Kiesbye och Göran Herrdin.

Styrelsen har under året hållit 10 (9) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Göran Herrdin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thomas Lindvall med Leif Solum som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Hedström och Thomas Lindvall (sammankallande).

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Bodil Klyftell har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Representant till HSB Dalarnas fullmäktige har varit Niklas Kiesbye med Lars Gustafsson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder
	Ny belysning i entréer
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral

Årets underhåll

Ny kulvert under Industrigatan
Utredning ventilation

Planerat underhåll

Ventilation

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3954	3948	3938	3939	3954
Resultat efter finansiella poster, tkr	781	865	556	92	567
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	528	512	512
Yttre fond kr/kvm	983	941	889	853	835
Lån kr/kvm	823	853	875	807	825
Soliditet %	59	57	55	54	51
Likviditet i %	217	189	111	62	76
Genomsnittlig skuldränta i %	0,74	1,09	1,90	2,35	2,86

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	0	6 817 153	1 554 763	864 948
2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut				864 948	-864 948
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			372 000	-372 000	
Omf. av utförd, planerat underhåll från yttre fond			-66 195	66 195	
Årets resultat					781 474
Belopp vid årets slut	483 835	0	7 122 958	2 113 906	781 474

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond **2 419 711**

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-372 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	66 195	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-305 805	-305 805

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond 2 113 906


Årets resultat 781 474

Summa 2 895 381

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till balanserat resultat överförs 2 895 381

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

Resultaträkning		2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 954 463	3 947 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 711	35 455
Summa rörelseintäkter		<u>3 970 174</u>	<u>3 983 182</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 552 099	-2 325 256
Planerat underhåll	Not 5	-66 195	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-77 984	-283 924
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-122 927	-116 383
Avskrivningar	Not 8	-325 350	-325 351
Summa rörelsekostnader		<u>-3 144 554</u>	<u>-3 050 914</u>
Rörelseresultat		825 620	932 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-44 203	-67 377
Summa finansiella poster		<u>-44 146</u>	<u>-67 320</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		781 474	864 948
Årets resultat		781 474	864 948
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		781 474	864 948
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-372 000	-372 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		66 195	0
Årets överskott		475 669	492 948 

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	14 194 516	14 519 866
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>294 500</u>	<u>0</u>
		14 489 016	14 519 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 489 516	14 520 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		3 116 455	1 654 072
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 950	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	401	728 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>131 537</u>	<u>123 477</u>
		3 257 343	2 506 083
<i>Kassa och bank</i>	Not 16	<u>1 383</u>	<u>1 500</u>
		1 383	1 500
Summa omsättningstillgångar		3 258 726	2 507 583
Summa tillgångar		17 748 242	17 027 948 ^{ti}

Balansräkning **2016-12-31** **2015-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

483 835

483 835

Yttre underhållsfond

7 122 958

6 817 153

7 606 793

7 300 988

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat

2 113 906

1 554 763

Årets resultat

781 474

864 948

2 895 381

2 419 711

Summa eget kapital

10 502 173

9 720 699

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

5 747 500

5 962 500

5 747 500

5 962 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

215 000

215 000

Leverantörsskulder

278 793

262 395

Aktuella skatteskulder

12 780

0

Fond för inre underhåll

501 171

482 510

Övriga kortfristiga skulder

43 737

43 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

447 087

341 094

Not 20

1 498 568

1 344 749

Summa skulder

7 246 068

7 307 249

Summa eget kapital och skulder

17 748 242

17 027 948 ^{cc}

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	825 620	932 268
Avskrivningar	325 350	325 351
Erhållen ränta	57	57
Erlagd ränta	-44 203	-67 377
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 106 824	1 190 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	711 123	-735 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 819	114 384
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 971 766	568 749
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-294 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-294 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-215 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 000	-165 000
Årets kassaflöde	1 462 266	403 749
Likvida medel vid årets början	1 655 572	1 251 823
Likvida medel vid årets slut	3 117 839	1 655 572

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. *cc*

Noter	2016	2015
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 747 576	3 747 868
Hyror (inkl bortfall)	258 892	260 450
Övriga intäkter	19 096	10 510
	<u>4 025 564</u>	<u>4 018 828</u>
Avsatt till inre fond	-71 101	-71 101
	3 954 463	3 947 727
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	35 455
Ange vad för jämförelsestörande intäkter	15 711	0
	<u>15 711</u>	<u>35 455</u>
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	720 237	619 055
Löpande underhåll	174 380	252 513
Taxebundna kostnader:		
El	98 589	98 633
Uppvärmning	529 057	526 922
Vatten	229 558	211 751
Sophämtning	96 240	92 924
Fastighetsavgift/skatt	127 730	114 260
Förvaltningskostnader	262 729	243 991
Övriga driftskostnader	313 578	165 208
	<u>2 552 099</u>	<u>2 325 256</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Utfört underhåll installationer	66 195	0
	<u>66 195</u>	<u>0</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 738	9 674
Kontorsmaterial, tele, porto	18 497	200 993
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 349	7 842
Extern revision	9 100	9 136
Övriga externa kostnader	34 300	56 279
	<u>77 984</u>	<u>283 924</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Mötesarvode	15 600	17 200
Övriga ersättningar	28 200	27 300
Utbildning förtroendevalda	6 600	0
Arvode internrevisor	5 000	5 000
	<u>95 400</u>	<u>89 500</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	27 527	26 883
Summa personalkostnader	122 927	116 383
Föreningen har inga anställda		

cc

Noter		2016	2015
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	325 350	325 351
		<u>325 350</u>	<u>325 351</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	57	57
		<u>57</u>	<u>57</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	44 203	67 377
		<u>44 203</u>	<u>67 377</u>

cc

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 260 920	21 260 920
Omklassificering från pågående nyanläggning		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 260 920</u>	<u>21 260 920</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-7 235 054	-6 909 703
Årets avskrivningar	-325 350	-325 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 560 404</u>	<u>-7 235 054</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	494 000	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>494 000</u>	<u>494 000</u>
Bokfört värde	14 194 516	14 519 866
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 411 000	29 181 000
Mark	9 782 000	8 145 000
Taxeringsvärde totalt	<u>41 193 000</u>	<u>37 326 000</u>
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets anskaffningar	294 500	0
	<u>294 500</u>	<u>0</u>
Not 13 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	401	344
Skattefordringar	0	690
Felaktig låneavi	0	727 500
	<u>401</u>	<u>728 534</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	91 283	79 374
Förutbetald bevakning	9 120	8 685
Förutbetald kabel-TV	10 041	10 041
Förutbetalt bredband	13 878	0
Förutbetald driftoptimering	0	18 483
Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	7 215	6 894
	<u>131 537</u>	<u>123 477</u>
Not 16 Kassa och Bank		
Handkassa	1 383	1 500
Bank	0	0
	<u>1 383</u>	<u>1 500</u>

ce

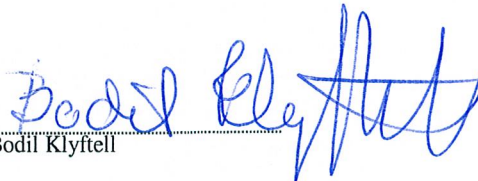
Noter				2016-12-31	2015-12-31	
Not 17	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	483 835	0	6 817 153	1 554 763	864 948
	2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut				864 948	-864 948
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			372 000	-372 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-66 195	66 195	
	Årets resultat					781 474
	Belopp vid årets slut	483 835	0	7 122 958	2 113 906	781 474
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	SE-Banken	37120359	0,52%	2017-01-28	5 250 000	5 450 000
	SE-Banken	37640948	0,83%	2017-03-15	712 500	727 500
					5 962 500	6 177 500
	Kortfristig del av långfristig skuld				215 000	215 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 747 500	5 962 500
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren			1 075 000		
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				43 737	43 750
					43 737	43 750
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen el				10 080	0
	Upplupen värme				70 163	0
	Upplupet vatten				20 393	0
	Upplupna arbetsgivaravgifter				24 900	24 078
	Förutbetalda hyror och avgifter				300 059	299 172
	Upplupna räntekostnader				5 885	8 729
	Upplupet revisionsarvode				9 116	9 116
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				6 491	0
					447 087	341 094
Not 21	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttaga fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
	Ställda fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
Not 22	Eventualförpliktelser					
	Ansvarsförbindelser				Inga	Inga
Not 23	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Förändring av årsavgifter	0 % (0 %)				

Borlänge den 15/3 2017


Niklas Kiesbye


Göran Herrdin

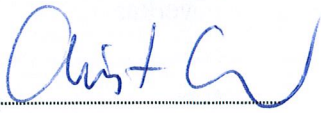

Lars Gustafsson


Bodil Klyftell


Per Leidevall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 28/4 2017


Thomas Lindvall
Av föreningen vald revisor


BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen, org.nr. 782600-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Lisselhamnen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

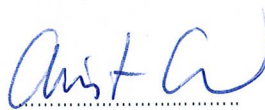
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 28 / 4 2017



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thomas Lindvall

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.