

Sveriges
BostadsrättsCentrum

A black and white photograph of a multi-story brick building, likely a residential block. The building has several windows and a balcony with a metal railing. The image is tilted and partially obscured by a white diagonal shape.

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Sadeln i Sundsvall



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Sadeln i Sundsvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingrid Elisabeth Engqvist	Ledamot
Stig Benny Hörnberg	Ledamot
Birgit Kristina Karlsson	Ledamot
Bert Erik Persson	Ledamot
Jaana Peter Tamleht	Ledamot

Per Olov Castenborg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Olov Castenborg, Bert Erik Persson och Jaana Peter Tamleht.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Nordenö

Ordinarie Extern

PWC

Valberedning

Åke Jansson

Håkan Tjärnström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-16. Extra stämma med anledning av utträde som medlemmar i HSB.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Seldonet 2	1966	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 8 flerbostadshus.

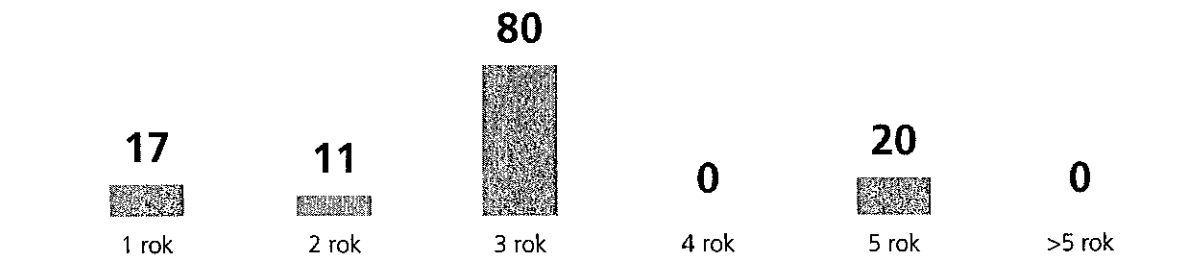
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 711 m², varav 10 537 m² utgör lägenhetsyta och 174 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobiltelefoni Telia Mobile	12 m ²	20191231

Gemensamhetsutrymmen

Riddarsalen

Gästlägenhet för upp till 6 personer, med pentry.

Kommentar

Kan hyras av medlemmarna för olika evenemang.

Tillgänglig för alla medlemmar efter bokning.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining avloppsstammar	2017 - 2018	Sker löpande
Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar mm	2017 - 2018	
Renovering av tvättstuga	2016	
Lekplatsbesiktning	2016	Ny besiktning 2018
Underhållsbesiktning	2016 - 2017	Ny besiktning 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bokningssystem tvättstugor	2018	
Ny belysning i garage	2018	
Golvet i garaget skall åtgärdas	2018	
Digitala våningsregister	2018	
Byte av entrédörrar	2018	Slutförs 2018
Byte av regler- och avstängningsventiler på värmesystemet	2018	Utredning klar. Arbetet genomförs 2018
Byte låssystem	2018	
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2018	
Målning trapphus	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (t o m 2017)
Trapphusstädning	ML Bygg och Fastighetsservice
Snöskottning & sandning	ML och 3TT
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
Bredband & telefoni	Bredbandsbolaget
Materialåtervinning	IL Recycling
Hushållssopor och matavfall	Reko
Parkeringskontroll	QPark
Elanläggningar	Sundsvall Elnät
Färskvatten	Mittsverige Vatten
Hissar	Schindler Hissar
El-leverans	E-On
TV-kanaler	ComHem
Fastighetsskötsel	ML Bygg & Fastighetsservice

Övrig information

Under 2017 beslutades att säga upp medlemsskapet i HSB.

En genomgång av samtliga avtal har delvis genomförts och skall vara klart under 2018. Styrelsen bedömer att det finns en relativt stor besparingspotential utan att kvalitet eller service försämrats.

Den traditionella julgröten serverades i början av december till ett 50-tal deltagande medlemmar.

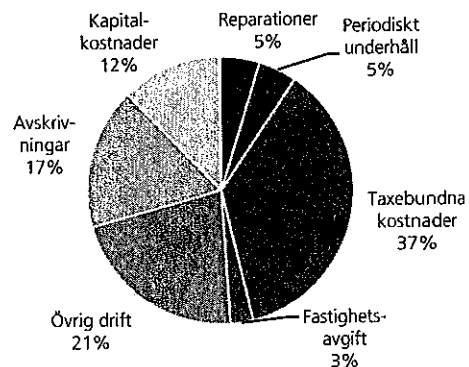
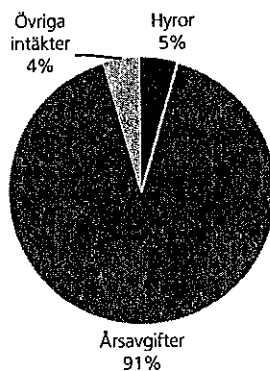
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och planerade åtgärder för de närmaste åren kan genomföras utan avgiftshöjningar.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 599 159	6 782 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 250 385	8 452 172
Finansiella intäkter	107	834
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 739
	8 250 492	8 455 745
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 378 296	4 764 539
Finansiella kostnader	745 338	811 413
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	88 250
Ökning av kortfristiga fordringar	3 835	0
Minskning av långfristiga skulder	594 440	491 840
Minskning av kortfristiga skulder	331 016	482 883
	6 052 924	6 638 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 796 727	8 599 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 197 568	1 816 819

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att byta samtliga entrédörrar. Dessa beställdes under hösten och monteringen påbörjades i januari 2018.

Beslutades också att byta lägenhetsdörrar mot så kallade säkerhetsdörrar och i samband med det också byta låssystem.

Beställning av dörrar genomfördes i december 2017 och bytet görs under våren 2018.

Planteringen av buskar och växter utanför Riddargatan 1, 3, 5 och 7 rensades och gallrades. Övriga planteringar åtgärdades under 2018.

Samtliga kvarvarande avloppsledningarna som inte tidigare bytts eller relinats har filmats och ett åtgärdsprogram har upprättats. Åtgärder började under hösten 2017 och arbetet slutförs under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	707	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 661	3 718	3 764	3 049
Elkostnad/m ² totalyta	52	52	54	54
Värmekostnad/m ² totalyta	112	113	115	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	42	42	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	76	99	93
Soliditet (%)	1	0	0	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 070	1 826	-5 386	-1 720
Nettoomsättning (tkr)	8 249	8 415	8 329	8 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 537 m² bostäder och 174 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 336 070	0	0	1 336 070
Fond för yttre underhåll	971 225	700 000	-428 775	700 000
S:a bundet eget kapital	2 307 295	700 000	-428 775	2 036 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 837 477	-700 000	2 254 402	-5 391 879
Årets resultat	2 069 621	2 069 621	-1 825 627	1 825 627
S:a ansamlad förlust	-1 767 856	1 369 621	428 775	-3 566 252
S:a eget kapital	539 439	2 069 621	0	-1 530 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 069 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 137 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
summa balanserat resultat	-1 767 855

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	292 098
att i ny räkning överförs	-2 475 757

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 248 814	8 415 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 571	36 947
Summa rörelseintäkter		8 250 385	8 452 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 910 014	-4 209 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 369	-390 896
Personalkostnader	Not 6	-139 913	-163 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 238	-1 051 426
Summa rörelsekostnader		-5 435 533	-5 815 966
RÖRELSERESULTAT		2 814 852	2 636 206
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 338	-811 413
Summa finansiella poster		-745 231	-810 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 069 621	1 825 627
ÅRETS RESULTAT		2 069 621	1 825 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 452 324	30 476 787
Maskiner och inventarier	Not 9	89 198	121 973
Summa materiella anläggningstillgångar		29 541 522	30 598 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 541 522	30 598 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		387	563
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 422 392	4 815 200
Summa kortfristiga fordringar		6 422 779	4 815 763
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 465 384	3 847 761
Summa kassa och bank		4 465 384	3 847 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 888 163	8 663 524
SUMMA TILLGÅNGAR		40 429 685	39 262 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Fond för yttre underhåll	Not 11	971 225	700 000
Summa bundet eget kapital		2 307 295	2 036 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 837 477	-5 391 879
Årets resultat		2 069 621	1 825 627
Summa fritt eget kapital		-1 767 856	-3 566 252
SUMMA EGET KAPITAL		539 439	-1 530 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 964 770	38 562 410
Summa långfristiga skulder		37 964 770	38 562 410
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	615 040	611 840
Leverantörsskulder		340 003	465 447
Övriga skulder		208 967	249 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	761 466	902 906
Summa kortfristiga skulder		1 925 476	2 230 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		429 685	39 262 284

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	20/40/72 år	20/40/72 år
Fastighetsförbättringar	5/20/30 år	5/20/30 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	7 515 951	7 513 328
Hyror parkering	13 080	14 580
Hyror garage	345 900	350 250
Hyror förråd	12 285	13 425
Elintäkter	329 456	330 454
Gemensamhetslokal	9 200	8 500
Övriga debiterade avgifter	1 400	152 100
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000
Gästlägenhet	21 400	29 460
Öresutjämning	142	128
	8 248 814	8 415 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 571	36 947
	1 571	36 947

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	183 777	159 149
	Fastighetsskötsel beställning	15 407	94 228
	Fastighetsskötsel gård beställning	107 301	38 474
	Snöröjning/sandning	154 252	86 208
	Städning entreprenad	104 962	199 441
	Städning enligt beställning	10 725	-4 913
	Hissbesiktning	2 484	1 791
	Gemensamma utrymmen	0	3 257
	Garage	8 010	0
	Gård	3 172	1 902
	Serviceavtal	23 019	21 270
	Förbrukningsmateriel	7 880	14 270
	Störningsjour och larm	0	4 526
		620 989	619 602
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	67 217
	Gemensamma utrymmen	10 835	157
	Tvättstuga	30 550	0
	Sophantering/återvinning	0	1 180
	Entré/trapphus	3 519	0
	Lås	2 211	7 475
	VVS	130 290	55 871
	Ventilation	35 341	0
	Elinstallationer	0	12 972
	Hiss	20 935	1 698
	Fönster	0	9 500
	Mark/gård/utemiljö	33 110	8 860
	Garage/parkering	14 998	32 345
	Skador/klotter/skadegörelse	6 216	6 494
	Vattenskada	9 130	0
		297 135	203 769
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	296 970
	Entré/trapphus	266 723	0
	VVS	25 375	0
	Elinstallationer	0	25 000
	Mark/gård/utemiljö	0	93 342
	Garage/parkering	0	13 463
		292 098	428 775
	Taxebundna kostnader		
	El	560 803	560 290
	Värme	1 204 279	1 211 598
	Vatten	372 926	446 295
	Sophämtning/renhållning	135 669	136 613
	Grovsopor	0	34 293
		2 273 677	2 389 089
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	149 385
	Kabel-TV	48 753	48 516
	Bredband	205 172	204 401
		253 925	402 302
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 190	166 174
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 910 014	4 209 711

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 676	4 288
	Tele- och datakommunikation	1 036	4 386
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 688	10 375
	Föreningskostnader	29 223	10 755
	Styrelseomkostnader	0	497
	Fritids- och trivselkostnader	3 655	36 411
	Förvaltningsarvode	112 245	263 595
	Förvaltningsarvoden övriga	84 259	0
	Administration	5 299	12 139
	Konsultarvode	34 188	5 625
	Föreningsavgifter	42 400	42 400
		328 369	390 896

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 000	134 835
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	27 913	28 912
		139 913	163 932

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	751 663	751 735
	Förbättringar	272 800	272 800
	Inventarier	32 775	26 892
		1 057 238	1 051 426

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 754 080	48 754 080
	Utgående anskaffningsvärde	48 754 080	48 754 080
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 277 293	-17 252 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 024 463	-1 024 535
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 301 756	-18 277 293
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 452 324	30 476 787
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 162 300	1 162 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 387 000	56 387 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		74 787 000	74 787 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 400 000	74 400 000
	Lokaler	387 000	387 000
		74 787 000	74 787 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	284 994	196 744
	Nyanskaffningar	0	88 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	284 994	284 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-163 021	-136 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 775	-26 891
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 796	-163 020
	Redovisat restvärde vid årets slut	89 198	121 974
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	63 827	53 800
	Skattefordran	3 986	10 002
	Klientmedel hos SBC	6 331 343	4 751 398
	Fordringar	23 236	0
		6 422 392	4 815 200

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	700 000	1 598 905
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-428 775	-1 598 905
	Vid årets slut	971 225	700 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	4,270 %	4 662 500	4 712 500	2018-12-01
	Handelsbanken	2,000 %	8 184 000	8 272 000	2020-12-01
	Handelsbanken	4,270 %	848 000	940 000	2018-12-01
	Handelsbanken	0,950 %	6 436 129	6 503 701	2019-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	8 115 460	8 242 928	2020-12-01
	Handelsbanken	1,070 %	898 908	918 908	2020-06-01
	Handelsbanken	1,070 %	1 764 813	1 794 213	2020-06-01
	Handelsbanken	0,950 %	3 670 000	3 790 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,640 %	4 000 000	4 000 000	2020-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 579 810	39 174 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 125 540	-611 840	
			37 964 770	38 562 410	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 504 610 kronor.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 120 000	40 120 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	56 000	56 000
	Sociala avgifter	17 600	17 595
	Ränta	81 592	93 803
	Avgifter och hyror	606 274	668 291
	Fastighetsförbättringar	0	67 217
		761 466	902 906

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga lägenheter skall besiktas med avseende på fasta installationer (Trycksatta ledningar, ventilation, el och byggnadsåtgärder på bärande väggar).

Värmesystemet har undersökts och då framförallt avstängningsventiler. Renovering och underhåll genomförs under 2018.

Entrédörrar och lägenhetsdörrar byts 2018

Belysning i garaget samt golv åtgärdas 2018.

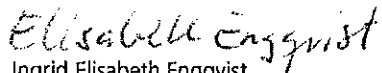
Anbud på digitala våningsregister samt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och Riddarsalen tas in.

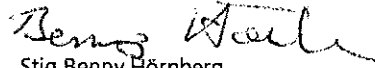
Nytt passersystem skall installeras under 2018.

Underhåll av trapphus skall genomföras 2019/2020.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 5/4 2018


Ingrid Elisabeth Engqvist
Ledamot


Stig Benny Hörnberg
Ledamot


Birgit Kristina Karlsson
Ledamot


Bert Erik Persson
Ledamot


Jaan Peter Tamleht
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2018


Lars Nordenö
Extern revisor

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Sadeln, org.nr 789200-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Sadeln för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Sadeln för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

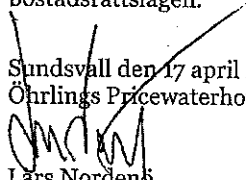
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den 17 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordén
Auktoriserad revisor