



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solhem i Kumla får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2016-07-15.

Föreningen som har sitt säte i Kumla, äger fastigheten Järven 6, i Kumla som byggdes år 1944.

På fastigheten finns tre bostadshus med 36 lägenheter med adresserna Solhemsgatan 6 A-10 C, Kumla.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rok 39,0 m²

18 st 2 rok 54,5 m²

Lägenhetsyta: 1 681 kvm.

Inom föreningen finns 36 st p-platser och 7 lokaler varav 1 nyttjas av medlemmarna. Under året har föreningen avgiftsbelagt även besöksparkeringarna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 14/8 2016.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen. Föreningen själva har ansvarat för snöröjning och gräsklippning. Övriga arbeten har utförts ideellt av föreningens medlemmar. Föreningen har avtal med Bredbandsbolaget och Boxer gällande bredband och TV.

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

Åtgärd	År
Fasadrenovering	1996
Badrumsrenovering	1997
Nya elledningar	2008
Nytt tak	2010
Nya fönsterdörrar	2015 <i>hw</i>



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 7 (5) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 genom gåva.

Styrelsen

Jesper Lilja	ordförande
Ingalill Gustafsson	sekreterare
Sven Westerberg	ledamot
Johan Gradin	ledamot
Satu Ohlson	ledamot
Jennie Hammarin	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jesper Lilja, Ingalill Gustafsson, Sven Westerberg och Satu Ohlson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven Westerberg, Jesper Lilja, Ingalill Gustafsson och Satu Ohlson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ronnie Gustafsson.

Revisor

Revisor har varit Magnus Larsson samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning


Valberedningen har varit styrelsen.

Ombud till HSBs Mälardalens föreningsstämma

Jesper Lilja utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Ingalill Gustafsson utsågs som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen har även haft en extrastämma under året där nya stadgar behandlades. Extrastämma 2016-06-07, 5 medlemmar deltog på extra stämman. 



Underhåll och investeringar

Byte av samtliga ståldörrar till källaringångar, byggt nya uteplatser, inköp av ny torktumlare samt byte dåliga balkongräcken.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2016.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 144 000 kronor.

Inga större underhåll under 2017. Under 2018 eventuell målning av husfasader alternativ fasadtvätt och andra målningsarbeten.

Ekonomi

För räkenskapsår som påbörjades 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014. Årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket. Redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 074 500 kr. Under året har föreningen amorterat 67 500 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2016. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften inför 2017-01-01 med 3,5 %.

De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 731 kr/kvm efter höjning. Styrelsen har även beslutat att ta bort avsättningen till inre fond from 2017-01-01.

Budgeten för år 2017 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har en stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Föreningens avsikt är att hålla årsavgifterna på oförändrad nivå.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Jesper Lilja, Johan Gradin och Sven Westerberg har deltagit i grundläggande styrelseutbildning. Johan Gradin har även deltagit i en sekreterarutbildning.

Medlemmarna har erhållit informationsblad från styrelsen vid åtta tillfällen under året.

Föreningen har en egen e-postadress: kontakt@brfsolhem.se och en hemsida med adress: www.brfsolhem.se



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1 272	1 272	1 272	1 253	1 251
Resultat efter finansiella poster tkr	87	-158	318	57	-58
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	25%	28%	19%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	706	706	706	706	706
Bankskuld kr/m ²	1 234	1 274	1 323	1 535	1 603
Räntekostnader kr/m ²	37	39	45	57	64
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	22%	26%	27%	31%	36%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	86	77	85	84	90

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Uderh- insatser fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 966 428 846	578 786	-157 668
Omföring av årets resultat enligt årstämma		-157 668	157 668
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut	-115 269	115 269	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut	144 000	-144 000	
Årets resultat			86 962
Belopp vid årets slut	27 966 457 577	392 397	86 962

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	421 118
Disponerat ur UH-fonden	115 269
Avsatt till UH-fonden	- 144 000
Årets resultat	<u>86 962</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	479 349

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 479 349

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 457 577 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 58 231 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Solhem i Kumla

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 271 873	1 272 076
Summa rörelseintäkter		1 271 873	1 272 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-723 873	-743 786
Planerat underhåll		-115 269	-471 598
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-211 834	-75 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-72 683	-72 683
Summa rörelsekostnader		-1 123 659	-1 363 877
Rörelseresultat		148 214	-91 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	204	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-61 456	-66 087
Summa finansiella poster		-61 252	-65 867
Årets resultat		86 962	-157 668
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-144 000	-129 000
Disposition underhållsfond		115 269	471 598
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-28 731	342 598
Överskott efter förändring av underhållsfond		58 231	184 930



HSB brf Solhem i Kumla

Balansräkning **2016-12-31** **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	2 623 661	2 696 344
Mark	Not 9	17 703	17 703
Inventarier	Not 10	0	0
		<u>2 641 364</u>	<u>2 714 047</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 2 641 864 2 714 547

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		688 896	680 606
Aktuell skattefordran		18 523	21 538
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 145	1 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>60 509</u>	<u>53 937</u>
		<u>774 073</u>	<u>757 673</u>

Kassa och bank Not 13 3 000 3 000

Summa omsättningstillgångar 777 073 760 673

Summa tillgångar **3 418 937** **3 475 220** *hw*



HSB brf Solhem i Kumla

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 965	27 965
Underhållsfond	457 577	428 846
	<u>485 542</u>	<u>456 811</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	392 387	578 786
Årets resultat	86 962	-157 668
	<u>479 349</u>	<u>421 118</u>
Summa eget kapital	<u>964 891</u>	<u>877 929</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>1 999 500</u>	<u>2 067 000</u>
	1 999 500	2 067 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	75 000	75 000
Fond för inre underhåll	99 870	128 700
Övriga kortfristiga skulder	140 538	180 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	30 172	33 810
	Not 18	
	<u>108 966</u>	<u>111 813</u>
	454 546	530 291
Summa skulder	<u>2 454 046</u>	<u>2 597 291</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 418 937</u>	<u>3 475 220</u>

**HSB brf Solhem i Kumla****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

2014 gjordes övergång i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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



HSB brf Solhem i Kumla

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 187 472	1 187 460
	Hyror	51 360	49 390
	Övriga avgifter	54 000	54 000
	Övriga intäkter	8 862	9 527
	Bruttoomsättning	<u>1 301 694</u>	<u>1 300 377</u>
	Hysesbortfall	-5 820	-4 300
	Avsatt till inre fond	<u>-24 001</u>	<u>-24 001</u>
		1 271 873	1 272 076
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	44 727	65 517
	Reparationer	13 567	43 425
	El	39 710	34 617
	Uppvärmning	242 342	222 176
	Vatten	75 021	76 084
	Sophämtning	21 775	21 787
	Övriga avgifter	87 545	53 292
	Förvaltningskostnader	79 557	74 091
	Fastighetsavgift	27 699	24 684
	Övriga driftskostnader	<u>91 930</u>	<u>128 113</u>
		723 873	743 786
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 000	30 000
	Vicevärdsarvode	120 000	12 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	10 000	15 000
	Sociala kostnader	<u>48 834</u>	<u>15 810</u>
		211 834	75 810
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	<u>72 683</u>	<u>72 683</u>
		72 683	72 683
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	171	168
	Övriga finansiella intäkter	<u>33</u>	<u>52</u>
		204	220
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	61 141	65 682
	Övriga finansiella kostnader	<u>315</u>	<u>405</u>
		61 456	66 087 <i>hw</i>



HSB brf Solhem i Kumla

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 219 859	5 219 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 219 859	5 219 859
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 523 515	-2 450 832
Årets avskrivningar	-72 683	-72 683
Utgående avskrivningar	-2 596 198	-2 523 515
Bokfört värde	2 623 661	2 696 344
Taxeringsvärde för Järven 6 i Kumla. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 800 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	6 800 000	6 200 000
Mark - bostäder hyreshus	2 433 000	2 028 000
Mark - lokaler	0	0
	2 433 000	2 028 000
Taxeringsvärde totalt	9 233 000	8 228 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 703	17 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 703	17 703
Bokfört värde	17 703	17 703
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Ingående avskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående avskrivningar	-2 000	-2 000
Bokfört värde	0	0
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalen ek. förening	500	500



HSB brf Solhem i Kumla

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	6 145	1 592			
		6 145	1 592			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
		3 000	3 000			
Not 14	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	27 965	428 846	578 786	-157 668
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-157 668	157 668
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-115 269	115 269	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			144 000	-144 000	
	Årets resultat					86 962
	Belopp vid årets slut	0	27 965	457 577	392 387	86 962
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hyp. AB	2658587775	0,86%	2017-03-28	537 000	20 000
	Swedbank Hyp. AB	2658587783	3,55%	2017-12-20	525 000	25 000
	Swedbank Hyp. AB	2759219898	3,58%	2018-09-25	1 012 500	30 000
					2 074 500	75 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 999 500
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 699 500
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				3 017 000	3 017 000
	Summa ställda säkerheter				3 017 000	3 017 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				75 000	75 000
					75 000	75 000
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				14 272	15 810
	Källskatt				15 900	18 000
					30 172	33 810
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				91 522	101 914
	Upplupna räntekostnader				8 906	46
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				8 538	9 853
					108 966	111 813

**HSB brf Solhem i Kumla**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Kumla, 2017- -

.....
Ingalill Gustafsson

.....
Jennie Hammarin

.....
Jesper Lilja

.....
Johan Gradin

.....
Satu Ohlson

.....
Sven Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- -

.....
Magnus Larsson
Av stämman vald revisor

.....
Heléne Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhem, org.nr. 775700-0331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhem 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 revisionsd i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisom 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 Solhem 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Kumla den / 2017

.....
Heléne Majigren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Magnus Larsson
Av föreningen vald revisor

HSB brf Solhem i Kumla

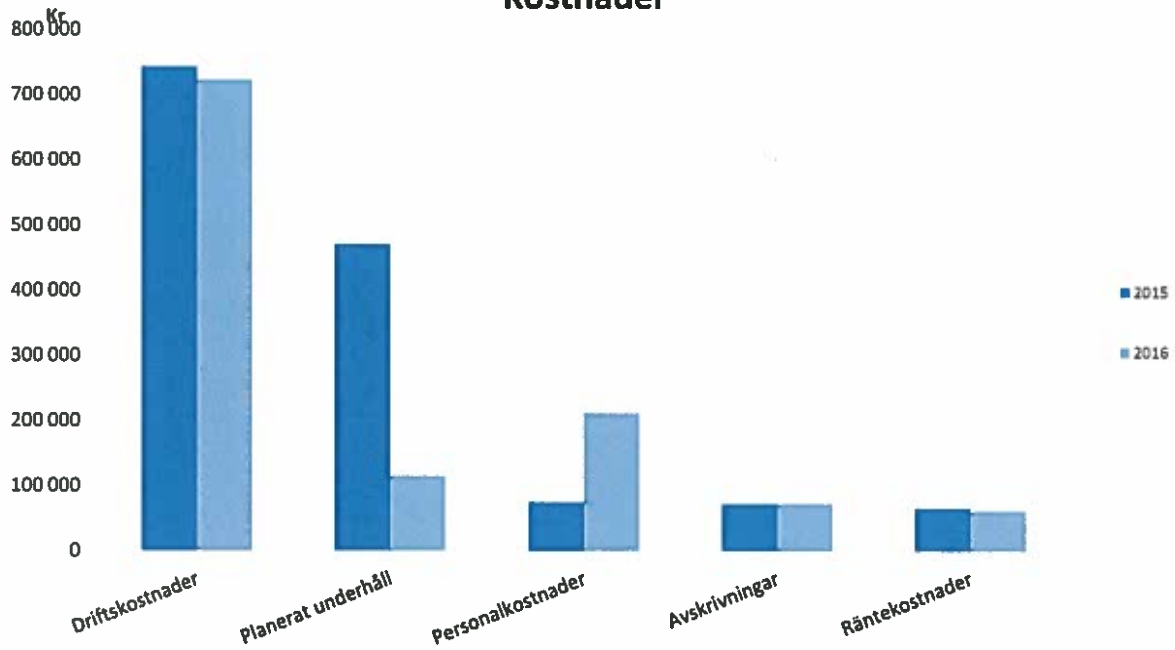
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	684 106	881 762
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 271 873	1 272 076
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	204	220
Minskning av fordringar	0	624
Ökning av korta skulder	0	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	1 272 077	1 272 920
Utbetalningar		
Driftskostnader	-723 873	-743 786
Underhåll enligt plan	-115 269	-471 598
Personalkostnader	-211 834	-75 810
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-61 456	-66 087
Ökning av fordringar	-8 110	0
Minskning av korta skulder	-75 745	-30 795
Amortering av lån	-67 500	-82 500
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-1 263 787	-1 470 576
Summan av kassaflödet	8 290	-197 656
Likvida medel vid årets slut	692 396	684 106

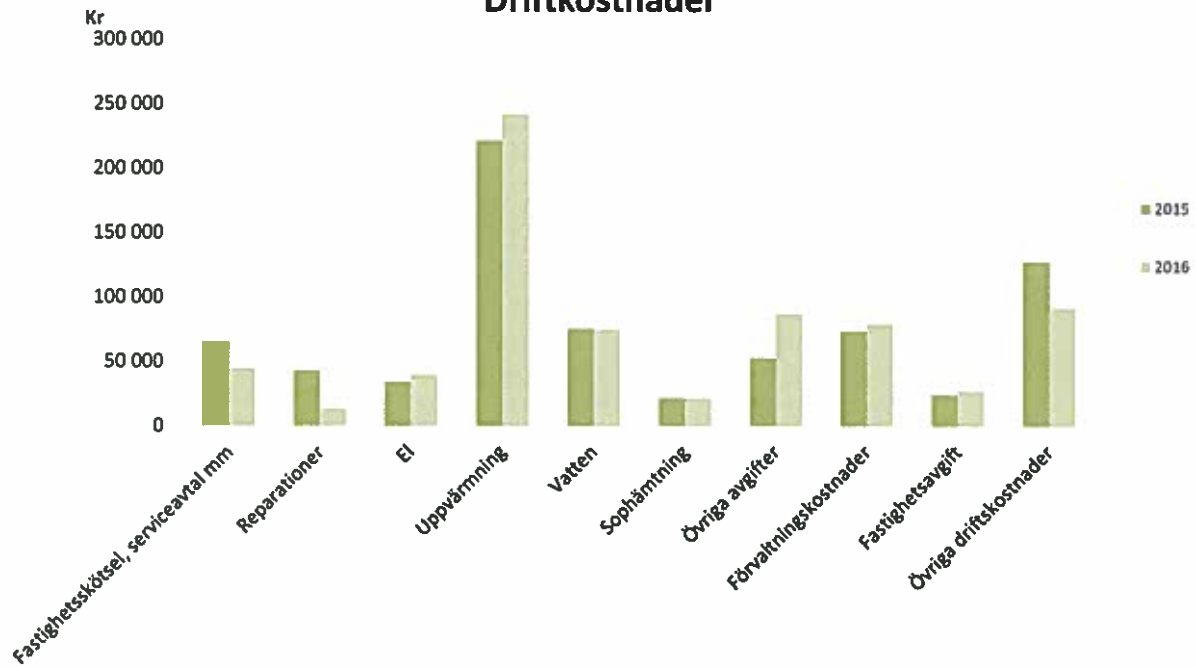


HSB brf Solhem i Kumla

Kostnader



Driftkostnader



**HSB brf Solhem i Kumla**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31**Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	0	2 500
4011	Förbrukningsmaterial	36 839	39 154
4019	Kostnader egna fordon/maskiner	2 700	5 542
4481	Underhållsplan Avtal	5 188	5 118
4483	Städ, Grundavtal	0	13 203
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		44 727	65 517

Reparationer

4112	Rep VVS, el, ventilation	11 878	33 425
4150	Reparation byggnad utvändigt	0	10 000
4192	Tvättstugeutrustning	1 689	0
S:a Reparationer		13 567	43 425

El

4324	El	39 710	34 617
S:a El		39 710	34 617

Uppvärmning

4323	Värme	242 342	222 176
S:a Uppvärmning		242 342	222 176

Vatten

4330	Vatten	75 021	76 084
S:a Vatten		75 021	76 084

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	21 775	21 787
S:a Sophämtning		21 775	21 787

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	35 669	36 117
4460	Kabel-TV	51 876	17 175
S:a Övriga avgifter		87 545	53 292

Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	8 538	8 313
6460	Medlemsaktiviteter	0	195
6463	Kurser och konferenser	4 200	0
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	65 632	64 740
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	1 187	843
S:a Förvaltningskostnader		79 557	74 091

Fastighetsavgift

4470	Fastighetsavgift	27 699	24 684
S:a Fastighetsavgift		27 699	24 684

Övriga driftskostnader

5410	Förbrukningsinventarier	21 731	52 263
6100	Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	1 487	619
6230	Bredband	54 362	54 362



Org Nr: 775700-0331

HSB brf Solhem i Kumla

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	450	5 975
6985 Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
6990 Övriga kostnader	900	1 894
S:a Övriga driftskostnader	91 930	128 113