

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Murklan med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9714) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:332, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
201	lägenheter (bostadsrätt)	18 103
1	lokaler (hyresrätt)	20
126	garage	
118	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08. På stämman deltog 31 st medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

En extra stämma hölls 2016-04-07. På stämman deltog 49 st medlemmar. På stämman beslutades att samtliga lägenhetsdörrar inom området skulle bytas ut mot nya dörrar av den modell som visades upp på mötet.

Föreningen hade vid årets slut 202 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sarah Boëthius	ordförande
Duminda Manukularatne	vice ordförande
Barbro Edstrand	sekreterare
Mona Coox	ledamot
Sven-Åke Hansson	ledamot
Mattias Vestin	ledamot
Jeanette Raynaud	ledamot
Chartrine Rodin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Törnquist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sarah Boëthius, Barbro Edstrand, Mona Coox samt Sven-Åke Hansson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sarah Boethius, Duminda Manukularatne, Barbro Edstrand, Jeanette Raynaud, två i förening.

Revisor har varit Stefan Wengelin samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Hans Åhrman och Rickard Andersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den 15 maj samlades medlemmarna till gemensam vårstädning, bl a klipptes det häckar och krattades gräsmattor. Fritidskommittén dukade upp smörgåsbuffé, kaffe, choklad och saft som föreningen bjöd på. Under städdagen hade boende även möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter till styrelsen vilket också utnyttjades.

Den 30 oktober samlades återigen till gemensam städdag.

Det är glädjande att så många ställer upp och hjälper till på städdagarna. Städdagarna har blivit trivseldagar då folk är ute och jobbar och umgås med varandra.

Fritidskommittén har bl a ordnat halloween party, decembermys med pyssel för barnen.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond är 2 150 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Totalt finns det 27 hus i vår förening och under året har arbetet fortsatt med det yttre underhållet, med så många hus i föreningen finns det ett ständigt behov av underhåll.

Områdesbesiktning gjordes den 27 maj samt den 18 oktober. När det gäller vår utemiljö, gräsmattor, häckar, buskar och träd, så har vi under 2016 vidtagit åtgärder för att snygga till i området. Arbetet kommer att fortsätta under 2017. Lekparken besiktades 2016-05-26.

Vi har i år avslutat projektet kulvertbyte och nu återstår asfaltering av vissa delar av området efter grävningen. Detta kommer att ske i vår 2017.

Arbetet med ett byte av samtliga lägenhetsdörrar i området har pågått under året och det återstår några justeringar innan arbetet är helt färdigt, detta sker under våren 2017.

Översynen av vindskydd och staket har fortsatt under året och åtgärdas vid behov, gärna av de boende själva. Det återstår några att renovera under 2017. För att det ska se enhetligt ut ska vindskydd och staket antingen målas vita eller i husets färg. Det finns riktlinjer som styrelsen tagit fram för hur byggnationer ska se ut.

Bostadsrättsföreningen har haft en person som arbetar några timmar i veckan med att utföra jobb som ligger utanför de avtal vi har tecknat för föreningens räkning.

För att dämpa hastigheten och öka säkerheten i området har farthinder lagts ut på vägarna under sommaren. Högst 10 km/h är tillåtet att köra och det gäller både bilar, mopeder och mc. Respektera detta, både vuxna och ungdomar/barn. Det finns många små barn som leker efter gatorna på Luleåvägen.

Med hjälp av boende har vi fortsatt utökat öppettiderna i grovsoprummet, det fortsätter vi med under 2017. Grovsoprummet hållas öppet varannan onsdagskväll.

Under de tre senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Kulvertbyte, fasadunderhåll
2015	Kulvertbyte, fasadunderhåll
2016	Kulvertbyte, fasadunderhåll samt dörrbyte

Några exempel på åtgärder som är viktiga att genomföra inom några år är följande:

- Asfaltera om delar av området med början där det grävs för kulvertar, därefter vid infarter och parkeringar.
- Snygga till i våra grönområden, gräsmattor, häckar, buskar och träd.
- Fönsterbyten
- Renovera garage.
- Målning av takfötter.
- Målning av fasader
- Utöka motorvärmplatser/besöksparkeringar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2017 ingår 2 150 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 796 kr/m² 2017.

I första hand motiveras en höjning med de fasta taxebundna kostnaderna. Styrelsen vill också fortsätta den positiva utvecklingen i området med en god ekonomi och samtidigt följa underhållsplanen.

Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 253. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

Under året har informationsblad utdelats, det är information om fritidsaktiviteter, städdagar, medlemsmöte, riktad information om viktiga händelser i föreningen och allmän information.

Styrelsen har varit representerad på städdagarna med möjlighet för medlemmar att ställa frågor och diskutera frågor.

Varje styrelsemedlem har blivit indelad i olika ansvarsområden för att lättare kunna hjälpa boende i området.

Styrelsen har som mål att hålla ett medlemsmöte på våren och ett på hösten. Det blev ett medlemsmöte på våren där det var bra uppslutning av medlemmar som hade möjlighet att ställa frågor och diskutera frågor som gäller vårt område.

Nya medlemmar hälsas välkomna med en blomstercheck och ett välkomstbrev.

Information om föreningen finns på www.murklan.se, där kan vi läsa om det som händer i Murklan.

Avtal tecknade mellan föreningen och leverantörer

- Snöröjningen med Timrå Bilservice & Entreprenad AB.
- Elavtal med Sundsvall Energi.
- Parkeringsbevakningen med Qpark.
- Kabel-TV nätet med ComHem.
- Vicevärdsavtalet och det administrativa avtalet med HSB Södra Norrland.
- Tekniska fastighetsförvaltningen med HSB Södra Norrland.
- Bredband med Bredbandsbolaget.
- Inkassotjänsten med AB Svenska BostadsInkasso.
- Fastighetsförsäkringen hos Protector.
- Övriga avtal som föreningen nyttjar via HSB Södra Norrland.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	14 814	14 586	14 341	13 685	13 349
Rörelseresultat i tkr	3 779	2 792	3 173	2 906	3 573
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 833	553	840	418	900
Soliditet %	14	13	12	12	11
Årsavgift/kvm* i kr	785	773			
Driftskostnad/kvm i kr	411	405			
Räntekostnad/kvm i kr	109	126			
Bankskuld/kvm i kr	4 136	4 006			

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under året har ett lån på 12 104 560 kr villkorsändrats. Styrelsen valde att binda lånet i 5 år med en ränta på 1,66 %. Under året har även ett lån på totalt 3 miljoner kronor tagits. Styrelsen valde att binda hela lånet i 2 år med en ränta på 0.82 %

Styrelsen har en policy att sprida bindningstiderna på föreningen lån på flera år för att dämpa effekterna av ev. räntehöjningar.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 712 600	3 724 157	3 884 169	553 206
Vinstdisp enl. stämmobeslut			553 206	-553 206
Innevarande års avs/disp.		854 013	-854 013	
Årets resultat				1 832 582
Belopp vid årets slut	2 712 600	4 578 170	3 583 362	1 832 582

HSBs brf Murklan i Sundsvall

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	3 724 157
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	2 150 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-1 295 987</u>
Fondbehållning vid årets slut	4 578 170

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 583 362
Årets resultat	<u>1 832 582</u>
Summa	5 415 945

Balanseras i ny räkning 5 415 945

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.



HSBs brf Murklan i Sundsvall

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 814 314	14 586 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 137	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>14 817 451</u>	<u>14 586 467</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-7 450 385	-7 333 353
Planerat underhåll	Not 5	-1 295 987	-2 314 388
Övriga externa kostnader	Not 6	-189 105	-212 553
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-210 797	-196 688
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 891 721	-1 737 523
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-11 037 995</u>	<u>-11 794 505</u>
Rörelseresultat		3 779 456	2 791 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 823	45 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 976 697	-2 284 470
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-1 946 874</u>	<u>-2 238 756</u>
Resultat efter finansiella poster		1 832 582	553 206
Årets resultat		1 832 582	553 206



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 85 781 132 82 007 363

Summa materiella anläggningstillgångar

85 781 132 82 007 363

Summa anläggningstillgångar

85 781 132 82 007 363

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 054 813

Aktuell skattefordringar

16 019 21 854

Övriga fordringar

Not 12 1 163 080 879 049

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 554 719 292 677

Summa kortfristiga fordringar

1 746 872 1 194 393

Kassa och bank

3 298 557 3 173 231

Summa omsättningstillgångar

5 045 429 4 367 625

Summa tillgångar

90 826 561 86 374 988



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 712 600	2 712 600
Fond för yttre underhåll		4 578 170	3 724 157
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 290 770</u>	<u>6 436 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 583 362	3 884 169
Årets resultat		1 832 582	553 206
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 415 945</u>	<u>4 437 375</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>12 706 714</u>	<u>10 874 132</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15, 18	74 272 214	72 017 935
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>74 272 214</u>	<u>72 017 935</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	686 500	586 500
Leverantörsskulder		1 327 296	395 302
Aktuella skatteskulder		0	86
Övriga skulder	Not 16	525 857	611 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 307 980	1 889 146
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 847 633</u>	<u>3 482 921</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>90 826 561</u>	<u>86 374 988</u>



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	35 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 68 173 774 kr (68 173 774

Redovisningsvaluta

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

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 202 228	13 992 537
Hyror	560 800	567 200
Överlåtelseavgifter	29 921	17 808
Pantavgifter	20 396	8 900
Övrigt	969	22
Brutto	14 814 314	14 586 467
Summa nettoomsättning	14 814 314	14 586 467
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
HSB återbäring	3 137	0
	3 137	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	898 937	805 348
Reparationer	1 547 013	1 728 095
El	268 695	270 010
Uppvärmning	1 754 812	1 677 594
Vatten	921 007	966 916
Sophämtning	279 090	298 377
Övriga avgifter	1 030 570	888 679
Förvaltningsarvoden	404 278	389 326
Fastighetsskatt	282 818	276 983
Övriga driftskostnader	63 165	32 025
	7 450 385	7 333 353
Not 5 Planerat underhåll		
Utvändig panel målning, byte	743 849	1 097 955
Omläggning körbanor	402 625	877 000
Ventilation	31 050	71 052
Byte vattenblandare	81 752	145 166
Tvättstugor	36 711	123 215
	1 295 987	2 314 388
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	39 113	0
Tele och post	4 275	1 864
Revisions- och förvaltningskostnader	21 741	57 241
Externa tjänster	32 178	62 659
Medlemsverksamhet	4 306	10 139
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	87 492	80 650
	189 105	212 553



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	136 365	121 252
Revisorsarvode	7 653	7 653
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	6 000
Löner och ersättningar	21 503	18 285
Arbetsgivaravgifter	45 276	42 620
Pensionskostnader och förpliktelser	0	459
Övriga personalkostnader	0	419
	<u>210 797</u>	<u>196 688</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 443 409	1 389 701
Avskrivning markanläggningar	448 312	347 822
	<u>1 891 721</u>	<u>1 737 523</u>
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter övriga	28 888	45 055
Ränteintäkter Skattekonto	935	659
	<u>29 823</u>	<u>45 714</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 976 647	2 284 398
Räntekostnader kortfristiga skulder	50	72
	<u>1 976 697</u>	<u>2 284 470</u>



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Noter	2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	96 967 788	91 623 143		
Årets investeringar kulvert, dörrar / 2015 kulvert	5 665 490	5 344 645		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 633 278</u>	<u>96 967 788</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 960 425	-13 222 902		
Årets avskrivningar	-1 891 721	-1 737 523		
Utgående avskrivningar	<u>-16 852 146</u>	<u>-14 960 425</u>		
Bokfört värde	85 781 132	82 007 363		
varav byggnader	68 114 328	67 409 404		
varav markanläggningar	14 317 179	11 248 334		
varav mark	<u>3 349 625</u>	<u>3 349 625</u>		
	85 781 132	82 007 363		
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1982.				
Byggnad - bostäder	76 000 000	72 000 000		
Byggnad - lokaler	<u>1 315 000</u>	<u>1 512 000</u>		
	77 315 000	73 512 000		
Mark - bostäder	15 000 000	14 000 000		
Mark - lokaler	<u>1 480 000</u>	<u>1 202 000</u>		
	16 480 000	15 202 000		
Taxvärde totalt	93 795 000	88 714 000		
Not 12 Övriga fordringar				
Skattekonto	171 411	121 541		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	991 669	751 712		
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>5 796</u>		
	1 163 080	879 049		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
<i>Bredband</i>	51 075	51 075		
<i>KabelTV</i>	34 932	34 323		
<i>HSB</i>	213 429	207 279		
<i>Fastighetsförsäkring</i>	<u>255 283</u>	<u>0</u>		
	554 719	292 677		
Not 14 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	<u>2 712 600</u>	<u>3 724 157</u>	<u>3 884 169</u>	<u>553 206</u>
Vinstdisp enl. stämmobeslut			553 206	-553 206
Innevarande års avs/disps.		854 013	-854 013	
Årets resultat				<u>1 832 582</u>
Belopp vid årets slut	2 712 600	4 578 170	3 583 362	1 832 582



HSBs brf Murklan i Sundsvall

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	022-13-00426-6	3,39%	2020-03-20	10 493 275	0
SBAB	20849983	3,60%	2018-06-15	9 847 763	35 904
Stadshypotek	18-8436-137256	3,04%	2017-10-30	11 520 000	120 000
Stadshypotek	18-8436-141325	2,99%	2019-03-01	9 996 041	102 788
Stadshypotek	18-8436-142871	2,43%	2019-07-30	4 624 997	166 668
Stadshypotek	18-8436-143804	1,50%	2017-12-01	1 517 640	33 724
Stadshypotek	18-8436-147722	1,66%	2021-03-01	12 008 998	127 416
Swedbank	2754368120	1,64%	2018-09-25	12 000 000	0
Swedbank	2857475079	0,82%	2018-04-25	2 950 000	100 000
				74 958 714	686 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 272 214

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 526 214

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	3 394
Arbetsgivaravgifter	80	3 554
Fond för Inre Underhåll	525 077	603 281
Avtalsplacerade betalningar	700	1 658
	525 857	611 887

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	99 154	124 588
Övriga upplupna kostnader		
Snörenhållning	24 688	26 750
Elkostnad	33 951	35 035
Fjärrvärme	0	225 447
Föra försäkring	0	1 246
Källsortering	0	4 523
Revisorsarvode	15 000	14 563
Mikaelssons Bygg utvändiga arbeten	0	365 911
TPN dörrbesiktning	13 750	0
Semesterlöner	6 644	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 114 793	1 091 083
	1 307 980	1 889 146

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 80 371 400 80 371 400

Sundsvall den 6/4 2017

Barbro Edstrand

Jeanette Raynaud

Mona Coox

Charline Rodin

Masser Sven-Åke Hansson

Sara Boethius

Duminda Manukularatne

Mattias Vestin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Wengelin

Av stämman vald revisor

6/4 2017

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Murklan, org.nr. 716413-9714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Murklan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor 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.

Sundsvall den 6/14 2017

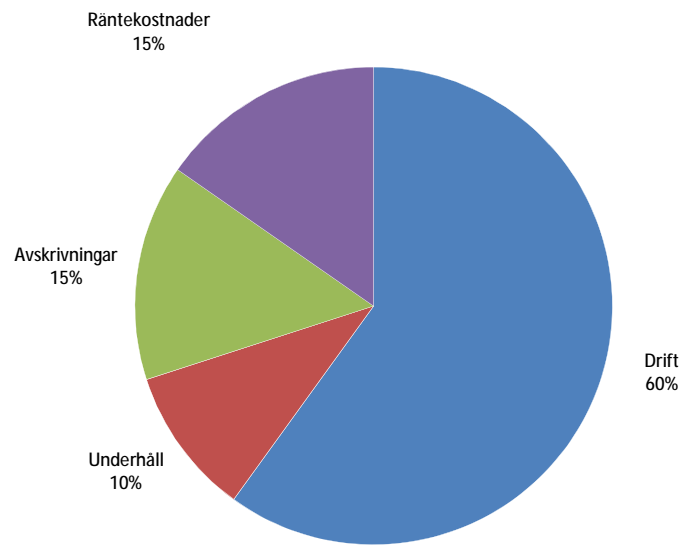

Anneli Maria Christiansson

Stefan Wengelin

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

