

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härjedalen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härjedalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2004 och 2023.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Margaretha Gertrud I Wikander	Ordförande
Ann-Kristin Rosander Forsselius	Vice ordförande
Lars Torsten Lindgren	Sekreterare
Elisabet Charlotta Gerdén	Kassör
Annie Sylvia Kjell	Ledamot
Mats Wikstedt	Ledamot
Karl Fredrik Östling	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Landerholm Granberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
--------------------------	------------------	---------

Valberedning

Örjan Eriksson
Marianne Nilsson
Anita Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Härjedalen 15	1981	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

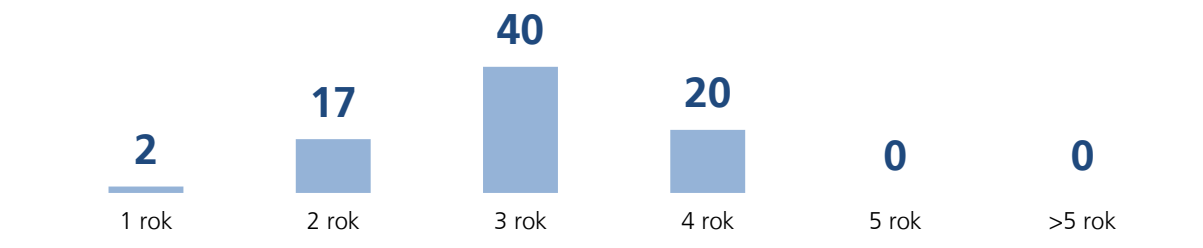
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 484 m², varav 6 455 m² utgör lägenhetsyta och 1 029 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstugor

Kommentar

Inryms i villa på gården
Inryms i villa på gården
Inryms i villa på gården
Inryms i villa på gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av det övre garaget	2015 - 2016
Planerat underhåll	År
Målning och tätning av yttertak	2017
Byte/renovering av hissar	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Teknisk/Ekon. förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Mattbyten i entré & hiss	Initial AB
Trappstädning	Förenade Service AB
Tvättstugan	Miele
Serviceavtal värme och vent	WIAB/Bravida
Bekämpning av skadedjur	Anticimex

Övrig information

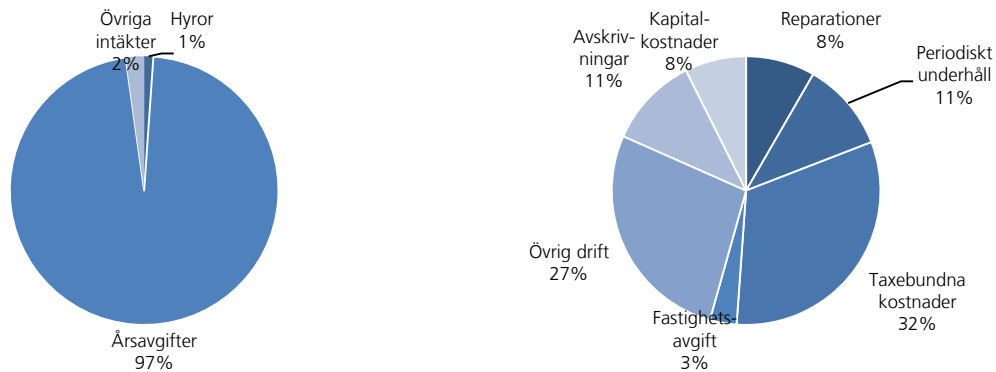
En Miljöstation är under uppförande.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 333 472	1 060 966
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 402 638	4 436 855
Finansiella intäkter	223	324
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 768
Ökning av kortfristiga skulder	0	329 463
	4 402 861	4 768 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 228 102	4 004 136
Finansiella kostnader	294 743	391 767
Ökning av kortfristiga fordringar	15 660	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	336 257	0
	3 974 762	4 495 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 761 572	1 333 472
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	428 099	272 507

*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 1 268 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

Renovering av det övre garaget

Renovering av avloppsrör i garaget

Ny belysning i trapphusen och hissarna

Ny säkerhetsanordning på taket

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:83

Tillkommande medlemmar:4

Avgående medlemmar:3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	659	630	600
Hyror/m ² hyresrättsyta	568	843	843	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 090	4 105	4 121	4 136
Elkostnad/m ² totalyta	28	34	32	40
Värmekostnad/m ² totalyta	110	105	84	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	10	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	52	84	98
Soliditet (%)	25	24	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	443	-396	-239	-100
Nettoomsättning (tkr)	4 364	4 428	4 158	3 962

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 455 m² bostäder och 1 029 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	5 375 000	0	0	5 375 000
Upplåtelseavgifter	79 000	0	0	79 000
Fond för yttre underhåll	3 743 741	349 830	-657 899	4 051 810
S:a bundet eget kapital	9 197 741	349 830	-657 899	9 505 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-349 830	-349 830	261 993	-261 993
Årets resultat	442 834	442 834	395 906	-395 906
S:a fritt eget kapital	93 004	93 004	657 899	-657 899
S:a eget kapital	9 290 745	442 834	0	8 847 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	442 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 830
summa balanserat resultat	93 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	93 004
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 363 949	4 428 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 689	8 693
Summa rörelseintäkter		4 402 638	4 436 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 732 652	-3 559 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 417	-387 893
Personalkostnader	Not 6	-94 033	-57 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 182	-437 181
Summa rörelsekostnader		-3 665 284	-4 441 318
RÖRELSERESULTAT		737 354	-4 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 743	-391 767
Summa finansiella poster		-294 520	-391 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		442 834	-395 906
ÅRETS RESULTAT		442 834	-395 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 34 652 300	35 087 152
Maskiner och inventarier	Not 9 162 150	164 480
Summa materiella anläggningstillgångar	34 814 450	35 251 632
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 817 950	35 255 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 643 881	1 231 180
Summa kortfristiga fordringar	1 643 881	1 231 180
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	148 022	116 963
Summa kassa och bank	148 022	116 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 791 903	1 348 143
SUMMA TILLGÅNGAR	36 609 853	36 603 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 454 000	5 454 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 743 741	4 051 810
Summa bundet eget kapital		9 197 741	9 505 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-349 830	-261 993
Årets resultat		442 834	-395 906
Summa fritt eget kapital		93 004	-657 899
SUMMA EGET KAPITAL		9 290 745	8 847 911
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	26 300 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder		26 300 000	26 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		221 504	551 933
Övriga skulder		333 465	333 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	364 138	369 966
Summa kortfristiga skulder		1 019 107	1 355 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 609 853	36 603 275

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	95år	95år
Hissanläggning	10år	10år
Maskiner	10år	10år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 257 029	4 257 029
Hyor lokaler	23 850	35 400
Hyor parkering	3 600	900
Hyor förråd	21 025	23 825
Gemensamhetslokal	10 700	7 800
Avgift andrahandsuthyrning	21 042	86 404
Gästlägenhet	26 600	16 700
Öresutjämning	103	104
	4 363 949	4 428 162

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	36 695	0
Övriga intäkter	1 994	8 693
	38 689	8 693

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 687	11 890
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 372	33 239
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 205	15 145
	Snöröjning/sandning	91 594	62 919
	Städning entreprenad	95 256	104 874
	Städning enligt beställning	12 919	0
	Mattvätt/Hyrmattor	25 235	22 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 644
	Hissbesiktning	6 510	7 804
	Gemensamma utrymmen	791	904
	Garage	4 239	0
	Gård	16 386	11 230
	Serviceavtal	103 767	102 661
	Förbrukningsmateriel	18 414	13 842
	Brandskydd	0	695
		477 375	428 986
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 375	45 000
	Lokaler	2 060	0
	Gemensamma utrymmen	11 700	0
	Tvättstuga	17 938	31 743
	Entré/trapphus	16 772	0
	Lås	12 274	3 448
	VVS	21 197	91 513
	Värmeanläggning/undercentral	4 462	65 719
	Ventilation	0	16 908
	Elinstallationer	104 908	17 124
	Hiss	15 246	31 926
	Tak	0	23 741
	Balkonger/altaner	12 500	0
	Mark/gård/utemiljö	1 983	33 239
	Garage/parkering	3 050	1 206
	Skador/klotter/skadegörelse	2 032	0
	Vattenskada	70 696	292 601
		326 193	654 168
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	97 200
	VVS	89 513	8 787
	Ventilation	0	12 090
	Elinstallationer	152 688	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 022
	Garage/parkering	187 500	853 751
		429 701	973 850
	Taxebundna kostnader		
	El	213 047	252 631
	Värme	823 060	785 957
	Vatten	107 027	108 749
	Sophämtning/renhållning	117 612	112 555
	Grovsopor	3 764	16 194
		1 264 510	1 276 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 331	43 182
	Kabel-TV	62 270	62 007
		108 601	105 189
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 272	120 877

TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 732 652	3 559 156
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	685
	Inkassering avgift/hyra	0	1 625
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 000
	Föreningskostnader	5 111	4 677
	Styrelseomkostnader	6 175	6 522
	Fritids- och trivselkostnader	2 662	5 214
	Förvaltningsarvode	338 269	323 798
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	1 063
	Administration	5 634	4 406
	Korttidsinventarier	0	5 363
	Konsultarvode	3 338	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
		401 417	387 893
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 000	53 607
	Sociala kostnader	15 033	3 481
		94 033	57 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	411 590	411 590
	Förbättringar	12 655	23 262
	Maskiner	12 937	2 330
		437 182	437 181

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 940 263	39 940 263
	Utgående anskaffningsvärde	39 940 263	39 940 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 853 111	-4 418 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-424 245	-434 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 277 356	-4 853 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 652 300	35 087 152
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	154 005	154 005
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 610 000	64 268 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	46 000 000
		116 610 000	110 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	108 000 000
	Lokaler	2 610 000	2 268 000
		116 610 000	110 268 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	561 339	561 339
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	561 339	561 339
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-396 859	-394 529
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 937	-2 330
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-409 796	-396 859
	Redovisat restvärde vid årets slut	151 543	164 480
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	5 356	5 209
	Skattefordran	4 067	9 462
	Klientmedel hos SBC	1 613 550	1 216 509
	Fordringar	20 908	0
		1 643 881	1 231 180
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	4 051 810	3 721 006
	Reservering enligt stadgar	349 830	330 804
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-657 899	0
	Vid årets slut	3 743 741	4 051 810

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,410 %	6 900 000	7 000 000	2017-10-31
	Handelsbanken	2,330 %	3 300 000	3 300 000	2017-06-01
	Handelsbanken	0,950 %	4 200 000	4 200 000	2017-06-01
	Handelsbanken	0,550 %	4 000 000	4 000 000	2017-06-10
	Handelsbanken	1,350 %	4 000 000	4 000 000	2017-09-30
	Handelsbanken	1,970 %	4 000 000	4 000 000	2017-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 400 000	26 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			26 300 000	26 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 900 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 792 000	34 792 000
Varav i eget förvar	1 313 000	1 313 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större underhållsarbeten är planerat.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	9 815	12 844
	Förutbetalda avgifter o hyror	354 323	357 122
		364 138	369 966

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 28/3 2017



Margaretha Gertrud I Wikander
Ordförande



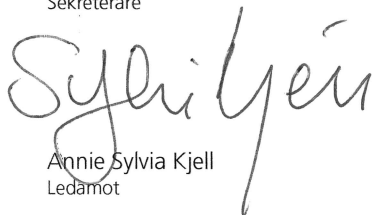
Ann-Kristin Rosander Forselius
Vice ordförande



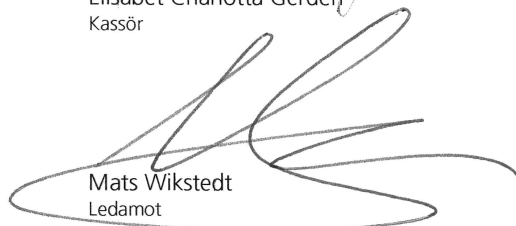
Lars Torsten Lindgren
Sekreterare



Elisabet Charlotta Gerdén
Kassör



Annie Sylvia Kjell
Ledamot



Mats Wikstedt
Ledamot



Karl Fredrik Östling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2017
KPMG AB



Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härjedalen, org. nr 716417-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

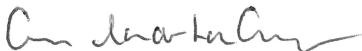
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 april 2017

KPMG AB



Anna Landerholm Granberg

Auktoriserad revisor