



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Eskilstuna

Org.nr. 718000-2615

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 74:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sånglärkan 3, 4 och 5 i Eskilstuna som färdigställdes år 1943-44 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 5 oktober 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016. På stämman deltog 16 medlemmar varav alla var röstberättigade.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämman hölls den 23 augusti 2016. På stämman deltog 11 personer varav 10 stycken var röstberättigade. Stämman hölls för att ta beslut av antagande av HSB:s nya normalstadgar 2011 ver 4. Det blev enhälligt beslut att anta dessa.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Henrik Kastari	ordförande	i tur att avgå
Karl-Erik Runsten	vice ordförande	vald t o m 2018
Monika Ohlsson	ledamot	i tur att avgå
Kim Fredriksson	ledamot	i tur att avgå
Alexander Siigur	ledamot	vald t o m 2018
Vanna Vojcuh	Hsb-ledamot, sekreterare	
Thuy Kastari	suppleant	i tur att avgå
Kristina Runsten	suppleant	i tur att avgå
Håkan Larsson	suppleant	i tur att avgå

Terry Forsberg Vice-värd



Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Henrik Kastari, Monika Olsson, Karl-Erik Runsten och Alexander Siigur.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Torbjörn Schödin vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kristina Runsten och Håkan Unnerdal som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Karl-Erik Runsten och Henrik Kastari som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen. Vid årsstämman visades inget intresse trots styrelsens påpekande att styrelsen som vald valberedning inte är lämpligt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Sånglärkan 3, 4 och 5 i Eskilstuna kommun med adress Sånglärkan 3: Sveavägen 9 A-C; Sånglärkan 4: Kungsvägen 12-14, 16 A och B; Sånglärkan 5: Kungsvägen 18 A-C, Sveavägen 5 A-C, 7 A-C, Carlavägen 7 A-C. Husen färdigställdes år 1943-44 och innehåller 159 bostäder om 7 374 m², 1 lokal om 262 m² samt 9 mindre lokaler. Dessutom finns 75 st bilparkeringsplatser med el.

Senast beslutade taxeringsvärde uppgår till 54 617 000 kr varav byggnadsvärdet är 37 812 000 kr och markvärdet 16 805 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

93 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök



HSB – där möjligheterna bor

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Åtgärd	Årtal	Åtgärd	Årtal
Stambyte	1993	Påbörjad fasadrenovering	2012
Renovering av kök	1993	Stamspolning	2012
Renovering av badrum	1993	19 nya p-platser	2012
Fönsterbyte	1993	Tagg-system grindar	2012
Bredband	2003	Markarbeten klara	2013
Byte av lägenhetsdörrar	2004	Fasaden färdigställs	2013
Balkongrenovering	2005	Ventilation Gym och bastu	2013
Omdränering	2005	Nya cirkulationspumpar	2013
Uppfräschning innegård	2006	Justering av värmesystem	2013
Passagesystem	2009	Markarbeten	2014
Bastu och gym	2011	Fasaden färdigställs	2014
Grill	2011	Omålning av tvättstugor	2014
Nytt låssystem	2011	Styrelserummet	2014
Afaltering	2012	Plattor vid lokalen	2014
Belysning innegård	2012	Radonmätning	2014
Armatyr och belysning i trapphus	2012	Byte av radiator termostater, källare	2014
Armatyr och belysning i källare och vind	2012	Inst. Tilluftsventiliger	2015
Elcentral modernisering	2012	Ombyggnation tvättstugor	2016
Elstolpar till p-platser	2012	Ombyggnation utegård	2016
Lägenhetsköp lgh 130	2012		
Tillägsisolering vind	2012		

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
Talkoo	Lokalvård
Eskilstuna Energi och Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi och Miljö	Fjärrvärme
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållningen
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
At-Installation	Underhåll och service av Kabel TV
Bredbandsbolaget	Anslutningar
ComHem	Kabel TV
Securitas	Parkering och jour
Siemens	Underhåll och service av undercentralen
Anticimex	Skadedjur och sanering
Nortec Laundry Solutions	Underhåll och service av tvättstugor

[Signature]



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under oktober 2016 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har utfört underhållsåtgärder för ca 209 tkr och dessa avser bland annat spolning av stammar, underhållsservice i tvättstugor och ventilationsarbeten i lokalen. Föreningen har två pågående projekt och dessa är mararbeten samt ombyggnation av liggande stammar.

Markarbeten med iordningsställandet av rondellen förväntas vara klar till våren 2017.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2004 och reviderad i november 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Framtida underhållsprojekt består av renovering av källargångar samt radonmätning med åtgärder.

Övrig föreningsinformation

Alla i föreningen har fått tillgång till HSB Portalen. Inloggningen sker från www.hsbportalen.se. Där kan man bland annat göra felanmälan och få tillgång till olika former av dokument och information.

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 194 varav 155 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

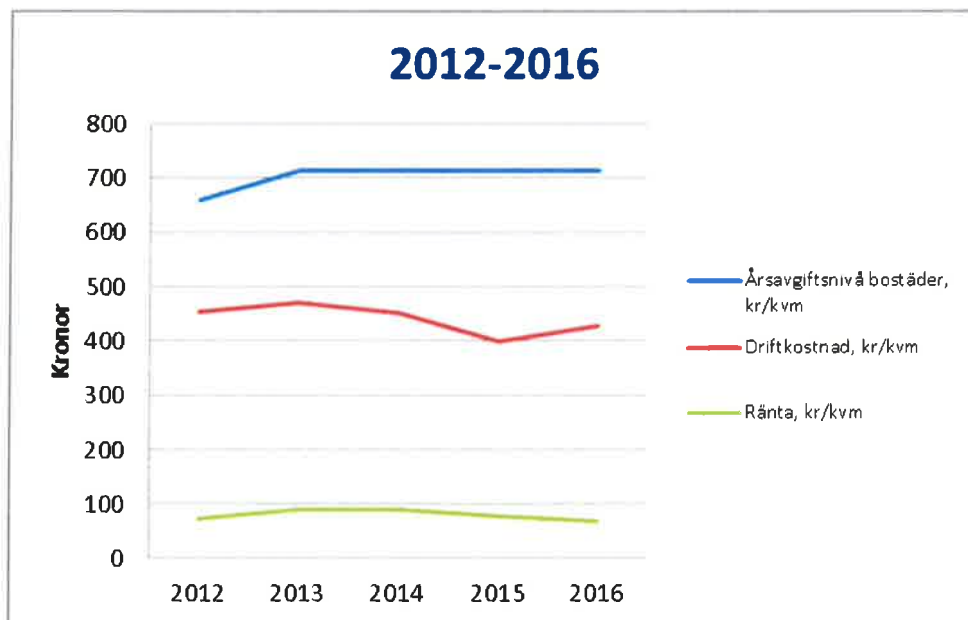
Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	5 258 640	5 258 640	5 258 640	5 258 640	4 869 216
Årets resultat	434 508	414 898	483 393	-5 313 922	49 440
Balansomslutning	27 669 362	27 272 831	27 214 935	27 198 741	34 530 279
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	713	713	713	713	660
Driftkostnad, kr/kvm *	428	399	452	470	454
Ränta, kr/kvm *	69	77	89	90	74
Lån, kr/kvm *	2 605	2 645	2 782	2 826	2 869
Fond för yttre underhåll	2 430 838	2 380 677	2 435 021	8 011 947	7 857 234
Likviditet %	214%	316%	260%	249%	328%
Soliditet %	23%	21%	20%	18%	29%

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.



Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2016 uppgick till i genomsnitt 713 kr/m² lägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes senast den 1/1 2013 med 8%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	205 565	0	2 380 677	2 832 674	414 898	5 833 813
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				414 898	-414 898	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-749 838	749 838		0
Årets resultat					434 508	434 508
Belopp vid årets utgång	205 565	0	2 430 839	3 197 410	434 508	6 268 321

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 197 410
Årets resultat	434 508
Summa till stämmans förfogande	3 631 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 631 918
-----------------------------------	-----------

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2615

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 522 676	5 525 263
Summa rörelseintäkter		5 522 676	5 525 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 268 938	-3 045 249
Övriga externa kostnader	3	-212 044	-170 371
Underhåll enligt plan	4	-209 253	-540 585
Personalkostnader	5	-190 899	-135 253
Avskrivning av byggnad	6	-688 627	-647 629
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-3 623	-3 623
Summa rörelsekostnader		-4 573 385	-4 542 710
Rörelseresultat		949 290	982 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 859	22 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 642	-589 777
Summa finansiella poster		-514 783	-567 656
Resultat efter finansiella poster		434 508	414 898
Årets resultat		434 508	414 898



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2615

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 931 658	22 390 285
Maskiner och inventarier	7	776	4 399
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	860 809	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 793 243	22 394 684
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 793 743	22 395 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 988	3 195
Övriga fordringar		1 336	1 005
Aktuell skattefordran		30 779	40 704
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 318 110	1 906 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 906	166 813
Summa kortfristiga fordringar		3 616 119	2 118 147
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	259 500	2 759 500
Summa kortfristiga placeringar		259 500	2 759 500
Summa omsättningstillgångar		3 875 619	4 877 647
SUMMA TILLGÅNGAR		27 669 362	27 272 831



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna

Orgnr 718000-2615

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 565	205 565
Fond för yttre underhåll		2 430 838	2 380 677
Summa bundet eget kapital		2 636 403	2 586 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 197 410	2 832 674
Årets resultat		434 508	414 898
Summa fritt eget kapital		3 631 918	3 247 572
Summa eget kapital		6 268 321	5 833 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 587 097	19 894 614
Summa långfristiga skulder		19 587 097	19 894 614
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	307 538	304 613
Leverantörsskulder		406 715	155 765
Övriga skulder	15	147 046	161 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	952 645	922 634
Summa kortfristiga skulder		1 813 945	1 544 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 669 362	27 272 831

9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 646 811 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	5 258 640	5 258 640
Hyrer	226 366	225 816
Hyresbortfall	-9 134	-6 733
Övriga intäkter	46 804	47 540
Summa nettoomsättning	5 522 676	5 525 263



2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 093	1 142
Löpande underhåll	381 615	340 873
El-avgifter	107 398	93 185
Uppvärmningsavgifter	941 881	854 801
Vatten och avlopp	405 039	365 578
Sophämtning	257 885	239 689
Övrig renhållning	9 848	0
Försäkringar	86 684	59 755
Kabel-tv /Bredband	377 798	361 980
Fastighetsskötsel	342 266	358 783
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	167 309	157 384
Förvaltningskostnader	143 513	172 532
Övriga kostnader	41 609	39 548
Summa driftskostnader	3 268 938	3 045 249

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	329	2 565
Gåvor, representation och bidrag	0	420
Kontorsmaterial och porto	261	447
Övriga trycksaker	2 014	0
Telefonkostnader	2 939	2 568
Inkassokostnader	0	2 591
Revisionsarvoden externt	14 173	13 467
Administrativ förvaltning enligt avtal	146 175	141 363
Administrativ förvaltning extrabest	0	730
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-29 701	-53 255
Övriga förvaltningskostnader	1 940	1 214
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	14 375	1 875
Bankkostnader	450	0
Facklitteratur	95	0
Medlemsavgift HSB	43 750	43 750
Årsstämma	4 636	4 217
Styrelsesammanträden	10 608	8 419
Summa övriga externa kostnader	212 044	170 371

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
-------------------------	------	------

Underhåll enligt plan	209 253	540 585
Summa underhåll enligt plan	209 253	540 585

5 Personalkostnader	2016	2015
---------------------	------	------

Löner för anställda	49 000	22 600
Arvode styrelse	90 800	75 000
Arvode föreningsvald revisor	3 400	3 400
Övriga arvoden	7 168	2 200
Sociala avgifter	38 390	30 708
Övriga personalkostnader	2 141	1 345
Summa personalkostnader	190 899	135 253

6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 411 285	35 411 285
Ingående anskaffningsvärde mark	182 000	182 000
Årets investering byggnader	1 230 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 823 285	35 593 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-13 203 000	-12 555 371
Årets avskrivningar	-688 627	-647 629
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 891 627	-13 203 000

Utgående redovisat värde

22 931 658	22 390 285
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 600 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	212 000	248 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	16 523 000	14 798 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	282 000	251 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	54 617 000	51 297 000
---	-------------------	-------------------

Fastighetsbeteckning	Sånglärkan 3, 4, 5
----------------------	--------------------



7 Maskiner och inventarier		2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde		139 539	139 539
Utgående anskaffningsvärde		139 539	139 539
Ingående avskrivningar enligt plan		-135 140	-131 517
Årets avskrivning enligt plan		-3 623	-3 623
Utgående avskrivning enligt plan		-138 763	-135 140
Utgående redovisat värde		776	4 399
8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2016-12-31	2015-12-31
Årets investering		860 809	0
Utgående redovisat värde		860 809	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter gem inlåning		0	722
Förutbetalda kostnader		226 205	112 836
Upplupna intäkter		29 701	53 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 906	166 813



11 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

Andra kortfr placeringar	259 500	259 500
Kortfristig placering via HSB Södermanland	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar	259 500	2 759 500

12 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	205 565	0	2 380 677	2 832 674	414 898	5 833 813
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				414 898	-414 898	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-749 838	749 838		0
Årets resultat					434 508	434 508
Belopp vid årets utgång	205 565	0	2 430 839	3 197 410	434 508	6 268 321

13 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Swedbank hyp AB	1,98	2020-06-17	124 272	6 021 610	6 145 882
Swedbank hyp AB	2,87	2017-08-25	146 200	5 994 200	6 140 400
Swedbank hyp AB	3,00	2017-09-25	34 120	7 878 825	7 912 945
			304 592	19 894 635	20 199 227

Nästa års amortering beräknas uppgå till	307 538	304 613
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 587 097	19 894 614

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,62
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 265 143
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 321 954

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	21 467 000	21 467 000
Summa ställda säkerheter	21 467 000	21 467 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2016-12-31	2015-12-31
Nästa års beräknade amortering		307 538	304 613
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut		307 538	304 613
15 Övriga skulder		2016-12-31	2015-12-31
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		161 392	177 448
Uttag under året		-14 346	-16 056
Utgående värde		147 046	161 392
Summa övriga skulder		147 046	161 392
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden		49 300	49 300
Upplupna lagstadgade avgifter		15 490	15 490
Förutbetalda hyror och avgifter		422 853	416 132
Upplupna räntekostnader		109 279	111 070
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 724	330 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		952 645	922 634



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att genomföra ombyggnationer av liggande stammar. Projektet beräknas påbörjas under våren 2017. Till ett beräknat belopp till 3 miljoner kr.

Under 2017 kommer lägenhet 14, som idag ägs av Brf Sånglärkan, att säljas.

Eskilstuna, den 2017-04-18



Henrik Kastari



Kim Fredriksson



Monika Ohlsson



Karl-Erik Runsten



Alexander Joakim Siigur



Vanna Vojcuh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2017



Torbjörn Schödin

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Eskilstuna, org.nr. 718000-2615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna 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. Revisorens 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 revisionssed 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. 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 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 Sånglärkan i Eskilstuna 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Eskilstuna den 25/4 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Torbjörn Schödin

Av föreningen vald revisor

Yttre underhåll	209 253
Fastighetsskatt	167 309
Avskrivningar	692 250
Övriga driftskostnader	1 379 577
Uppvärmning	941 881
El	107 398
Vatten	405 039
Renhållning	267 733
Personal- och övriga externa kostnader	402 944
Räntor	530 642

Fördelning av kostnader 2016

