

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2293

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m². Taxeringsvärdet är 118 599 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 306 tkr och markvärdet 35 293 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	136	12 256
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:13	34	3 064
- Vilunda 28:20	34	3 064
- Vilunda 28:21	34	3 064
- Vilunda 28:29	34	3 064
Lokaler (inkl. förråd)	4	165
Garage	90	-
Bilplatser	111	-
Summa	341	12 421

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70 Holmvägen 1-2

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Jimmy Averbo.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland avseende energiavtal.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Åke Johansson	Ordförande
Daniel Nämnd	Vice ordförande
Mats Lindvall	Sekreterare
Rebecka Fontanini	Studieorganisatör
Jimmy Averbo	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Hans Sedin
Bo Johansson

Avgående styrelseledamöter

Mats Lindvall
Rebecka Fontanini

Avgående styrelsesuppleanter

Bo Johansson
Hans Sedin

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Johansson, Daniel Nämnd, Mats Lindvall och Rebecka Fontanini.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Olof Andersson

Revisorsuppleant

Mattias Wallenius

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Maud Kjellberg
Bertil Jonsson
Arja Gustavsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Åke Johansson

Suppleant

Daniel Nämnd

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	9 410	9 088	8 756	8 563	8 293
Årets resultat, tkr	767	302	491	505	-1 320
Fond för yttre underhåll, tkr	2 772	2 952	2 696	2 585	4 308
Belåning, kr/kvm bostadsyta	2 391	2 523	2 628	2 710	2 792
Soliditet	22%	20%	19%	18%	16%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	683	663	663	663	644
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm *)	156	175	154	167	167

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, Tkr	Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	1 303	2 952	3 864	302
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-180	481	-302
Årets resultat				767
Belopp vid årets utgång	1 303	2 772	4 345	767

Ändrade redovisningsprinciper

Ett nytt regelverk har skapats för avskrivningar och investeringar, de så kallade K2- och K3-regelverken. Föreningen har under året bytt redovisningsmetod från K2 till K3 vilket föranlett minskade avskrivningskostnader jämfört med 2016.

Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om 767 369 kr (301 573 kr).

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 294 000 kr.

Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 625 976 kr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-10. På stämman deltog 18 medlemmar varav 18 st röstberättigade, sant en fullmakt registrerad i röstlängden.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte
2017	Omläggning av yttertak

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

- PCB-sanering vid entré har utförts.
- Byte av belysning i brandtrapporna har gjorts.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 30 maj 2017. Vid besiktningen deltog styrelsen och förvaltaren Jimmy Averbo. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 683 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 10 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 12 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på +616 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 2% från och med 2018-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage höjdes med 2% från och med 2018-01-01 i enlighet med hyresavtalen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
	Ny energideklaration ska genomföras.
	Lekplatser skall anpassas efter inspektion föregående år.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 345 222
Årets resultat	<u>767 369</u>
	5 112 591

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 112 591
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	188 541
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 294 000</u>
Balanserat resultat	5 007 132

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 772 209
Årets förändring	<u>105 459</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	2 877 668

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	9 409 646	9 087 745
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 469 020	-5 837 900
Planerat underhåll	Not 4	-188 541	-473 660
Fastighetsskatt		-214 830	-208 438
Avskrivningar	Not 5	<u>-953 926</u>	<u>-1 368 782</u>
Summa fastighetskostnader		-7 826 317	-7 888 780
Rörelseresultat		1 583 329	1 198 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 323	4 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-820 283</u>	<u>-901 521</u>
Summa finansiella poster		-815 960	-897 392
Årets resultat		767 369	301 573

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	37 651 871	35 898 492
Mark		<u>1 034 608</u>	<u>1 034 608</u>
Summa anläggningstillgångar		38 686 479	36 933 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 745	2 163
Avräkningskonto HSB		1 119 509	3 796 068
Övriga fordringar	Not 9	40 078	42 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>491 961</u>	<u>500 143</u>
		1 684 292	4 341 143
Kassa och bank	Not 11	567 153	564 813
Summa omsättningstillgångar		<u>2 251 445</u>	<u>4 905 956</u>
Summa tillgångar		<u>40 937 924</u>	<u>41 839 056</u>

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll		2 772 209	2 951 869
		<u>4 075 409</u>	<u>4 255 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 345 222	3 863 990
Årets resultat		767 369	301 573
		<u>5 112 592</u>	<u>4 165 562</u>
Summa eget kapital		<u>9 188 000</u>	<u>8 420 631</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 946 938	29 290 542
		<u>27 946 938</u>	<u>29 290 542</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 362 076	1 625 976
Leverantörsskulder		816 328	1 082 886
Skatteskulder		38 276	25 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	562 741	557 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 023 565	835 754
		<u>3 802 986</u>	<u>4 127 883</u>
Summa skulder		<u>31 749 924</u>	<u>33 418 425</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 937 924</u>	<u>41 839 056</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2017 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2016.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponent	1,0-7,0	2087
Takbyte (2017)	Komponent	2,5	2056

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 896 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 8 269 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 450	66 450
Mötesarvoden	34 400	39 600
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Utbildning	0	1 250
Kostnad för konferenser	3 750	3 750
Sociala kostnader	26 741	28 009
Summa	135 841	143 559

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 368 069	8 124 524
	Hysesintäkter garage och p-platser	497 388	473 524
	Konsumtionsavgifter, el	477 245	459 263
	Försäkringsersättning	76 146	84 208
	Övriga intäkter	50 594	6 023
	Brutto	9 469 442	9 147 542
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 796
		9 409 646	9 087 745
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 097 934	986 358
	Löpande underhåll	454 248	277 970
	El	940 464	795 860
	Uppvärmning	1 559 551	1 395 934
	Vatten	360 356	367 837
	Sophämtning	376 725	333 292
	Fastighetsförsäkring	107 138	107 138
	Städning	219 083	213 832
	Förvaltningskostnader	557 889	653 939
	Extern revision	10 838	10 550
	Personalkostnader	135 841	143 559
	Övrig drift	648 954	551 631
		6 469 020	5 837 900
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll, ytskikt	0	30 980
	Underhåll, ventilation	0	196 080
	Underhåll, hissar	0	215 000
	Underhåll markytor, belysning	0	31 600
	Underhåll installationer, el	90 475	0
	Underhåll markytor, planteringar	76 250	0
	Underhåll garage och p-platser	21 816	0
		188 541	473 660
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	886 243	373 182
	Om- och tillbyggnad	67 683	995 600
		953 926	1 368 782
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 310	3 196
	Ränteintäkter bankkonto	2 340	0
	Övriga ränteintäkter	674	933
		4 323	4 129
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	818 628	900 824
	Övriga räntekostnader	1 655	697
		820 283	901 521

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 550 392	11 550 392
Omklassificering från ombyggnad	43 265 160	0
Årets utträngning (tak)	-906 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 909 092	11 550 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 191 749	-7 818 567
Omklassificering från ombyggnad	-10 725 311	0
Återföring avskrivning årets utträngning	906 460	0
Årets avskrivningar	-886 243	-373 182
Utgående avskrivningar	-18 896 843	-8 191 749
Bokfört värde byggnader	35 012 249	3 358 643
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 265 160	43 265 160
Omklassificering till byggnad	-43 265 160	0
Årets investeringar (takbyte)	2 707 305	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 707 305	43 265 160
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 725 311	-9 729 711
Omklassificering till byggnad	10 725 311	0
Årets avskrivningar	-67 683	-995 600
Utgående avskrivningar	-67 683	-10 725 311
Bokfört värde ombyggnader	2 639 622	32 539 849
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	37 651 871	35 898 492
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	1 306 000	1 306 000
	83 306 000	83 306 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 293 000	2 293 000
	35 293 000	35 293 000
Taxvärde totalt	118 599 000	118 599 000

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		36 784	36 768		
Övriga fordringar		3 294	6 001		
		40 078	42 769		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
El		271 630	319 545		
Försäkring		114 638	107 138		
Kabel-TV		24 054	23 673		
Övrigt		81 639	49 787		
		491 961	500 143		
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank		564 813	564 813		
SBAB		2 340	0		
		567 153	564 813		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 303 200	0	2 951 869	3 863 990	301 573
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-179 660	481 233	-301 573
Årets resultat					767 369
Belopp vid årets slut	1 303 200	0	2 772 209	4 345 222	767 369
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788494501	2,05%	2018-02-15	98 100	98 100
Stadshypotek	02-455367-49445	1,27%	2021-09-30	4 630 348	73 888
Stadshypotek	954950	1,95%	2018-12-01	2 498 716	151 088
Stadshypotek	956418	1,21%	2020-06-30	7 271 000	800 000
Swedbank AB	2658791849	4,19%	2019-09-25	4 512 100	74 000
Swedbank Hypotek	2854022627	3,45%	2018-08-13	10 298 750	165 000
				29 309 014	1 362 076
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					27 946 938
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 498 634
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				42 735 100	42 735 100
Varav obelånade				-1 500 000	-1 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				41 235 100	41 235 100

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 362 076	1 625 976
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	555 739	551 197
Övriga kortfristiga skulder	7 002	6 133
	562 741	557 330
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	752 308	780 698
Upplupna räntekostnader	35 181	39 265
Upplupen värme, december 2017	230 920	0
Upplupen snöröjning	5 156	15 791
	1 023 565	835 754

Upplands Väsby 2018-03-07

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Mats Lindvall

Rebecca Fontanini

Jimmy Averbo

Vår revisionsberättelse har 2018-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Olof Andersson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 eventuella 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 Hjorten för år 2017 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. 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 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.

Upplands Väsby 2018-04-03

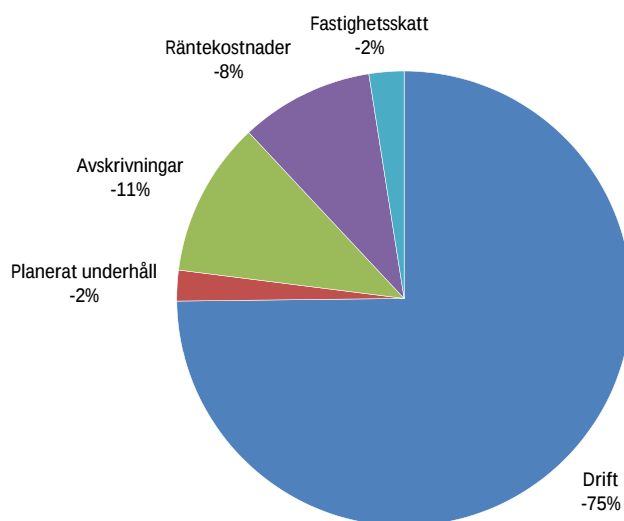
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Olof Andersson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

