



ÅRSREDOVISNING
2016
HSB Brf Aspen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ekilla 1:5 som byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Av föreningens 195 lägenheter har under året 26 st överlåtits.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Ekilla gårdsväg 10-68 samt gemensamhetslokalen Pumpen.

Lägenheter (bostadsrätt)	195 st, 13.865 kvm
Lokaler och förråd:	7 st
Garage:	128 st, (kalla)
P-platser:	108 st, avgiftsbelagda för boende
	10 st, avgiftsbelagda gästparkeringar inkl. handikappplats
	3 st, husvagnsplatser

I föreningen finns bastu, gym samt en gemensamhetslokal att hyra.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband (Bredbandsbolaget och Comhem).

Fr o m 2010-04-01 ansluts lägenheter som överlättes till bredbandsuppkopplingen och månadskostnaden påförs lägenhetsavin.

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 25 maj 2016. På stämman deltog 56 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 265 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Under 2016 har även styrelsen haft ett informationsmöte för övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2016

Lars Keding	ordförande
Lars-Erik Hoverberg	vice ordförande
Ann-Chatrine Hellberg	sekreterare
Inger Fernqvist	vice sekreterare och organisatör för fritids- och studieverksamheten
Roland Bergkvist	ledamot
Maria Karlsson	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Tommy Loos	suppleant
Sarah Nilsson	suppleant
Bo Wiberg	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2017 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Ann-Chatrine Hellberg och Inger Fernqvist samt suppleanten Tommy Loos.

9

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningsvald revisor har varit Connlie Åkerblad samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Firmatecknare har varit Lars Keding, Lars-Erik Hoverberg, Ann-Chatrine Hellberg och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Lars-Erik Hoverberg med Lars Keding som ersättare.

Tage Nordlund, Mariusz Buczynski och Sten Sandberg har utgjort valberedning, med Tage Nordlund som sammankallande.

Till fritidskommitté valdes Stig Dahlback, Lena Nordin, Jeanette Him-Jensen och Inger Fernqvist.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 70 000 kr och till den förtroendevalde revisorn med 6 000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt Sigtuna kommuns regler för kommunalt förtroendevalda. Ersättningen är för närvarande 500 kr för den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktiskt förlorad arbetsförtjänst skall ersättas. Timersättning för dem som utför extra arbeten (vicevärdar) utgår med 180 kr/tim. Stämman beslutade också att valberedningen ska ha ett arvode om 4 500 kr.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Aspen. Bo Wilberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal. Roland Bergkvist och Lars-Erik Hoverberg har varit ansvariga för en del sysslor.

Föreningen arbetar sedan 2011 aktivt med grannsamverkan.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierare till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Aspen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under året

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det gånga räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 996 465 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -925 577 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 4 051 480 kronor under räkenskapsåret, vilket skapat underskottet, se specifikation nedan.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 100 000 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 325 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Årets underhåll och investeringar 2016

- Uppgradering av elen till 3-fas samt införande av individuell mätning och debitering av hushållsel.
- Fortsatt byte av portar.
- Injustering av ventilation.
- 26 nya kallförråd.
- Installation av vattenburen värme i 1:orna.

P

Aktiviteter 2016

- Tisdags-Yoga.
- Boule – tisdag, torsdag, söndag
- Januari – Loppis/Hantverk i Pumpen.
- Maj - Vårstädning.
- Herrbastu på fredagar.
- Augusti - Surströmmingsfest.
- September – Äppelskördning i 60-parken
- November – Loppis/Hantverk i Pumpen
- December – Adventskaffe i Pumpen
- Aspbladet.
- Grannsamverkan.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna sänktes med 5 % från 1 januari 2016 till i genomsnitt 655 kr/kvm och individuell mätning och debitering av el infördes 2016-07-01. Månadsavgifterna höjs med 2 % från 2017-01-01. Avgiften för internet är oförändrat 170 kr/mån under 2016 och 2017.

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller lanspråktagande av fondmedel.

Underhåll 2017 och kommande år

- Byte av stamventil samt injustering av värme, beräknad kostnad ca 1,6 miljoner kronor.
- Målning av balkongkonsoller.
- Målning av trapphus.
- Utbyte av armaturer till utebelysning.
- Renovering av lekutrustning.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	10 209	10 227	10 058	9 876	9 568
Rörelseresultat tkr	-742	-1 944	-791	-4 647	2 106
Resultat efter finansiella poster tkr	-996	-2 297	-1 121	-4 843	1 857
Balansomslutning tkr	17 702	19 076	22 036	23 194	27 876
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	689	676	662	642
Fond för yttre underhåll, tkr	1 100	3 400	4 500	9 400	7 400
Soliditet %	8	13	21	25	38

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	1 224 500	3 400 000	67 594	-2 296 706
Reservering till UH-fond		2 048 000	-2 048 000	
Uttag ur UH-fond		-4 348 000	4 348 000	
Vinstdisp.enl. stämmobeslut			-2 296 706	2 296 706
Årets resultat				-996 465
Belopp vid årets slut	1 224 500	1 100 000	70 888	-996 465

P

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	70 888
Årets resultat	-996 465
	<u>-925 577</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre underhåll	2 325 000
Uttag från fond för yttre underhåll	-3 425 000
Balanserat resultat	<u>174 423</u>
	<u>-925 577</u>

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

4

Resultaträkning (kr)		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 209 255	10 226 715
Summa rörelseintäkter		10 209 255	10 226 715
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 2	-9 893 039	-11 199 458
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 445	-114 609
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 769	-171 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 130	-685 130
Summa rörelsekostnader		-10 951 383	-12 171 033
Rörelseresultat		-742 128	-1 944 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 470	50 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 807	-403 072
Summa finansiella poster		-254 337	-352 388
Resultat efter finansiella poster		-996 465	-2 296 706
Resultat före skatt		-996 465	-2 296 706
Årets resultat		-996 465	-2 296 706

P

Balansräkning (kr)

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	13 136 751	13 821 881
Summa materiella anläggningstillgångar		13 136 751	13 821 881
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	97 500	97 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 500	97 500
Summa anläggningstillgångar		13 234 251	13 919 381
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		22 092	4 321
Övriga fordringar	Not 7	37 625	48 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	313 705	242 099
Summa kortfristiga fordringar		373 422	294 426
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	4 094 631	4 862 565
Summa kassa och bank		4 094 631	4 862 565
Summa omsättningstillgångar		4 468 053	5 156 991
SUMMA TILLGÅNGAR		17 702 304	19 076 372

p

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		1 224 500	1 224 500
Fond för yttre underhåll		1 100 000	3 400 000
Summa bundet eget kapital		2 324 500	4 624 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		70 888	67 594
Årets resultat		-996 465	-2 296 706
Summa fritt eget kapital		-925 577	-2 229 112
Summa eget kapital		1 398 923	2 395 388
<u>Övriga skulder till kreditinstitut</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	12 710 016	13 085 016
Summa övriga skulder kreditinstitut		12 710 016	13 085 016
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		842 902	1 150 014
Skatteskuld		6 034	0
Övriga skulder	Not 11	1 659 050	1 581 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 085 379	864 648
Summa kortfristiga skulder		3 593 365	3 595 968
Summa skulder		16 303 381	16 680 984
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		17 702 304	19 076 372

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i företag.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningspr	2
Ursprunglig byggnad	5
Tillkommande utgifter	

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett 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 8 133 tkr.

Noter**Not 1**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 078 468	9 555 912
Hyror lokaler	7 068	6 700
Hyror garage	511 700	501 497
Hyror P-platser	138 398	105 036
Kabel-TV/Internet	319 430	306 170
Elavgifter	397 192	0
Övriga intäkter	34 295	28 700
Brutto	10 486 551	10 504 015
Avsättning till fond för Inre underhåll	-277 296	-277 300
Summa	10 209 255	10 226 715

Not 2

Drift- och underhållskostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Försäkringar	146 905	139 572
Förvaltningsarvode, HSB	238 627	235 376
Renhållning	311 681	311 675
Fastighetsskötsel	881 415	827 112
Uppvärmning	1 450 118	1 358 818
VA-avgifter	362 449	308 922
EI	1 094 285	1 186 293
Kabel-TV/Internet	364 300	380 247
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	297 490	285 955
Underhåll, löpande	284 118	145 272
Försäkringsskador	410 171	359 133
Underhåll, planerat	4 051 480	5 661 083
Summa	9 893 039	11 199 458

Not 3

Övriga externa kostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Revision, extern	14 688	14 035
Föreningsavgifter	57 625	57 625
Tele och kontorskostnader	1 855	658
Fritidsverksamhet, studier	22 212	26 529
Diverse kostnader	30 065	15 762
Summa	126 445	114 609

Not 4**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning

Arvoden förtroendevalda	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvode, fast	70 000	70 000
Sammanträdesersättning	50 475	35 807
Övrigt arvode	6 300	6 300
HSB-ledamot	3 750	7 455
Revisionsarvode	6 000	5 500
Timersättning vicevärdar	59 040	16 197
Semesterersättning	7 042	1 648
Arbetsgivaravgifter	44 162	28 929
Summa	246 769	171 836

Not 5

Byggnader och mark 2016-12-31 2015-12-31
Föreningen äger fastigheten Ekilla 1:5 i Märsta.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 470 000	16 470 000
Ombyggnad/nybyggnad	8 111 248	8 111 248
Mark	1 338 370	1 338 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 919 618	25 919 618
Ingående avskrivningar	12 097 737	11 412 607
Årets avskrivningar	685 130	685 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 782 867	12 097 737
Utgående redovisat värde	13 136 751	13 821 881
Bokförda värden byggnader	9 276 811	9 606 211
Bokförda värden ombyggnader	1 120 000	1 320 000
Bokförda värden nybyggnad	1 401 570	1 557 300
Bokförda värden mark	1 338 370	1 338 370

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 128 023 000 kr. Värdeår 1972.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	90 000 000	33 000 000	123 000 000
Lokaler	2 033 000	2 990 000	5 023 000
Summa	92 033 000	35 990 000	128 023 000

Not 6

Andra långfristiga värdepappersinnehav 2016-12-31 2015-12-31
Andelar i HSB Arlanda 97 500 97 500

Not 7

Övriga fordringar 2016-12-31 2015-12-31
Skattefordran 0 42 568
Skattekonto 37 625 5 438
Summa **37 625** **48 006**

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31
Kabel-TV, första kvartalet 17 611 17 575
Bredbandsbolaget 73 125 73 125
Försäkringspremie 150 949 146 552
Förutbetald räntekostnad 6 664 4 847
Övriga förutbetalda kostnader 65 356 0
Summa **313 705** **242 099**

Not 9

Kassa och bank	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Handkassa	-117	2 000
Swedbank	4 094 748	3 078 914
Resurs Bank	0	1 781 651
Summa	4 094 631	4 862 565

Not 10**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Bundet till	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,21%	2020-07-30	3 825 000	3 900 000
Swedbank	1,36%	2019-03-25	2 810 000	2 910 000
SBAB	1,57%	2017-03-05	3 700 000	3 800 000
Stadshypotek	2,35%	2018-06-30	2 375 016	2 475 016
Summa			12 710 016	13 085 016
Varav kortfristig del			400 000	400 000

Årets amortering uppgick till 400 tkr. För de kommande 5 åren beräknas 2 000 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Uttaga fastighetsinteckningar	20 809 000	20 809 000
Summa ställda säkerheter	20 809 000	20 809 000

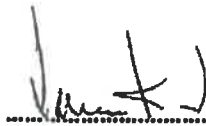
Not 11

Övriga skulder	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avdragen skatt, dec	870	34 378
Sociala avgifter, dec	474	25 558
Övrig skuld	144 197	82 262
Fond för inre underhåll	1 513 509	1 439 108
Summa	1 659 050	1 581 306

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ber. revisionskostnader, BoRevision	14 500	14 000
Ber. upplupna räntekostnader	0	13 896
Upplupna arvoden inkl avgifter	3 750	7 455
Förutbetalda avgifter och hyror	882 590	824 512
Övriga upplupna kostnader	184 539	4 785
Summa	1 085 379	864 648

Märsta 2017-04-28



Lars Keding



Ann-Chatrine Hellberg



Inger Fernqvist



Roland Bergkvist



Lars-Erik Hoyerberg

.....
Maria Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-05-05



Connlie Åkerblad
Av föreningen vald revisor



.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Aspen, org.nr. 714800-2756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 uppläcka 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 åsikdosättande 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.

P

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 Erf Aspen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 förhållande 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 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 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, beslutunderlag, 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.

Märsta den 5 15 2017



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Connie Åkerblad
Av föreningen vald revisor