

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB:s BRF Kandelabern nr 269 i Stockholm



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Noter	9

Styrelsen för HSB:s BRF Kandelabern nr 269 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Ljussaxen 12, Kandelabern 4 och Lyktljuset 1 i Hägerstens församling. Byggår är 1985-86. Tomträttsmarken framgår av schematisk situationsplan.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg som kompletterar den hemförsäkring som de boende själv tecknar samt försäkring mot ohyra. Det gemensamma bostadsrättstillägget innebär fördelar genom en smidig skadereglering och att ingen medlem är helt oförsäkrad.

Föreningen har en femårig underhållsplan vilken årligen uppdateras. Underhållsplanen ligger till grund för budget och planering av åtgärder samt kan kompletteras efter beslut från årsstämman om att medel ska fonderas eller fondmedel utnyttjas. Under året har en genomgripande uppdatering av vår underhållsplan genomförts i samarbete med HSB förvaltning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning som ligger till grund för bland annat underhållsplanen utfördes 2016-09-29. Vid besiktningen deltog Lennart Levén, Lisbeth Olsson, Ferenc Somos, Ulf Andersson från brf Kandelabern och Lars Svingsdahl från Storholmens förvaltning. Det resulterade i en skriftlig rapport och rent generellt kan man säga att fastigheten är välskött.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 10 överlåtits genom försäljning under året. I föreningen finns 82 garageplatser för bil, 5 platser för MC och 12 parkeringsplatser utomhus. Föreningen har ut 2 lokaler och 6 lokaler utnyttjas av föreningen.

I nedanstående tabell redovisas innehavet.

Antal	Benämning	Lgh-fördelning	Yta kvm
153	Lägenheter	1 rok 9 st	476
		2 rok 63 st	3 940
		3 rok 14 st	969
		4 rok 61 st	5 230
		6 rok 6 st	750
6	Lokaler för egen användning		290
2	Lokaler (hyresrätt)		469

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 14 361 kvm, varav 11 350 kvm utgör lägenhetsyta och 3 011 kvm utgör lokalyta samt garageyta. Taxeringsvärdet är 217 200 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 124 200 000 kr och markvärdet 93 000 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls tisdagen den 23 maj 2016. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 223 medlemmar, varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse 2016-2017 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte.

Ledamöter

Gill Gawelin	ordförande
Lars-Olof Holmgren	vice ordförande
Ferenc Somos	
Lennart Levén	
Hans Niklasson	
Lisbeth Olsson	sekreterare
Daniel Armyr	kassör
Olle Brauer	HSB-ledamot

Suppleanter

Linnea Sundqvist Heim
Ulf Andersson
Oliver Schmidt

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Vicevärdsloken har varit öppen för medlemmar helgfria tisdagar jämna veckor mellan kl. 19-20 utom under helger och sommar. Information från föreningen har lämnats till medlemmarna genom informationsbladet "Kandelabern" och föreningens hemsida <http://hsb.se/stockholm/kandelabern> samt på entréernas anslagstavla.

Firmatecknare

Firman tecknas av följande ledamöter: Gill Gawelin, Lars-Olof Holmgren, Ferenc Somos och Daniel Armyr.

Revisorer

Revisorer har varit Roine Hangvar med Karin Stribolt som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Sara Brundell, Petra Göthlin och Santiago Piva.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningen har inte deltagit i distriktsstämman, HSB Stockholm distrikt 5.

Representanter för Sopsug i Gröndal Samfällighetsförening

Föreningen är gemensam för Brf Kandelabern och Brf Ljussaxen. Brf Kandelabern har representanter i sopsugssamfälligheten har sedan föregående ordinarie stämma varit Hans Nicklasson. 

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB. Hans Andersson Recycling har skött tömning av grovsopor. Den inre miljön (städning) har utförts av Evident Clean. Skötsel av trädgård och snöskottning utförs av Fragaria.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara oförändrat tre prisbasbelopp att fördela till styrelsen samt 3 000 kr till lekmannarevisorn.

Väsentliga händelser under året

Innergården / Garagetaket

Det har under många år droppat vatten från taket genom sprickor i betongen i garaget på Grenljusbacken. Vattnet som droppar kommer från innergården ovanför då tätskiktet tyvärr inte längre håller tätt. Styrelse har varit bekymrad över om droppet och sprickorna varit de första tecknen på att garagetaket håller på att försvagas.

Under året har taket besiktigats ganska grundligt och slutsatsen har varit att sprickorna har funnits sedan husen byggdes och inte uppstått i efterhand. Det betyder att taket just nu inte håller på att försvagas. Däremot är det olyckligt och en onödig risk att det droppar vatten varför styrelsen ser över vilka eventuella åtgärder som kan vidtas.

Värmesystemet

Fastigheten har ett stort och komplicerat värmesystem och uppvärmningskostnaderna är en av de största fasta kostnaderna. Under året har en rejäl genomgång av värmesystemet gjorts och vi har nu ett system som mycket effektivt tar till vara på den värme vi köper in, vilket är bra för den långsiktiga ekonomin.

Sopsugen

Sopsugen har haft en ökande servicekostnad och under 2016 blev den orimlig. Styrelsen beslutade därför att stänga av sopsugen och gå över till en tillfällig lösning med kärl på gatan. Vid verksamhetsårets slut utredde styrelsen fortfarande huruvida föreningen ska bekosta en ny sopsugsanläggning eller välja en lösning med så kallade bottentömmande kärl. Frågan kompliceras av att sopsugen ägs gemensamt med en grannförening. En mycket konstruktiv dialog har dock förts med grannföreningen under hösten och vintern.

Våtrumsbesiktning

Föreningens kostnader i samband med vattenskador i badrum har blivit så höga att föreningen beslutade om en besiktning av alla våtutrymmen i hela fastigheten. Resultatet av denna besiktning blev att ca 20 badrum behövde byggas om omedelbart. Föreningens kostnader för detta har varit ganska hög, men förhoppningen är att antalet vattenskador de närmaste 20 åren kommer att vara mycket litet.

Bokningssystemet

Föreningen har ett datorbaserat bokningssystem av tvättstugor som nu utökas till att även fungera för gästlägenheten, föreningslokalen och bastun. Det nya systemet kommer även kunna skicka fakturaunderlag direkt till vår ekonomiska förvaltare så att föreningen inte behöver hantera betalningar av avgifter för gästlägenheten och föreningslokalen, eller polletter för bastun. Vid verksamhetsårets slut var dock inte systemet driftsatt än.

Hissar

Föreningen har under en längre tid haft problem med sina hissar. Under året har det framkommit att Schindlers hiss (firman som servat våra hissar) blivit lurade av sin utförare som helt enkelt inte gjort sitt jobb, snarare än att våra hissar varit utslitna. Under året sades avtalet med Schindler upp och hisskonsultfirman HissKoncept AB har tillfälligt tagit över driften i syfte att serva upp alla hissar till bra skick. När det är klart kommer driften att återgå till ett ordinarie hissbolag.

Lån

Styrelsen har, på inrådan av föreningens låneförhandlare Svenska Bolån AB, valt att anta en rutin där föreningen delar upp sina lån på tre delar. Varje år ska en del förlängas med ca tre år, vilket leder till att en tredjedel av lånen kommer omförhandlas varje år.

Boendefrågor

Under året har två större frågor kopplade till boende i huset hanterats. En fråga om ett större antal avgifter som inte betalades av en boende och ett större störningsärende. Frågan om avgifterna löste sig till allas belåtenhet, men störningsärendet är fortfarande pågående vid årets slut.

Större avtal

Styrelsen sade upp avtalet med Fragaria för omförhandling inför sommarsäsongen 2017. Styrelsen har även undersökt alternativ till Storholmen för både ekonomisk och teknisk förvaltning, men detta arbete fortgår vid verksamhetsårets slut.

Stadgar

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att uppdatera föreningens stadgar för att dessa ska vara mer i linje med nu gällande lagstiftning och styrelsens allmänna syn på föreningens syfte. Ändring av stadgar kräver två på varandra följande beslut på ett föreningsmöte, varav ett ska vara ett ordinarie årsmöte. Innan årsmötet för verksamhetsåret 2016 så kommer styrelsen kalla till ett separat stadgemöte där ett första beslut kan tas för bekräftelse på det ordinarie årsmötet.

Renovering av Gästlägenheten och Föreningslokalen

Enligt beslut från årsmötet så har styrelsen beställt en renovering av gästlägenheten och föreningslokalen. Styrelsen har beslutat att göra jobbet ganska ordentligt, inklusive flytt av vissa innerväggar, vilket gör att den budgeterade kostnaden för båda lokalerna tillsammans ligger på ca en miljon kronor, men styrelsen menar att detta kommer vara en standardhöjare åtgärd för hela fastigheten då framför allt gästlägenheten är mycket populär bland de boende. Det faktiska arbetet påbörjas under 2017.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	9 118	9 191	9 762	10 105	9 260
Rörelseresultat	-233	566	1 200	3 204	462
Resultat efter finansiella poster	-1 158	-556	-326	1 260	-1 698
Uttag ur yttre fond för underhåll	444	0	0	0	2 989
Insättning till fond för underhåll	-444	-444	-1 578	-1 578	-1 000
Årets resultat	-1 158	-556	-326	1 260	291
Balansomslutning	79 718	85 848	87 679	87 291	87 344
Soliditet (%)	23	23	23	23	22

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	11 634 932	988 057	-556 061
Disposition av föregående års resultat:			0	-556 061	556 061
Årets resultat					-1 158 046
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	11 634 932	431 996	-1 158 046

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	431 997
årets förlust	-1 158 046
	-726 049

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	258 596
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-258 596
i ny räkning överföres	-726 049
	-726 049

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *oz*

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	2	9 118 448	9 190 881
Övriga rörelseintäkter	3	73 653	18 842
		9 192 101	9 209 723
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 589 031	-5 572 289
Periodiskt underhåll	5	-258 596	-430 123
Övriga externa kostnader	6	-130 081	-161 325
Personalkostnader	7	-164 806	-167 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 282 738	-2 312 568
		-9 425 252	-8 643 587
Rörelseresultat		-233 151	566 136
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 847	26 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 742	-1 149 088
		-924 895	-1 122 197
Resultat efter finansiella poster		-1 158 046	-556 061
Årets resultat		-1 158 046	-556 061

02

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	76 249 961	78 532 699
Maskiner och inventarier	9	0	0
		76 249 961	78 532 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	8 503	8 503
Summa anläggningstillgångar		76 258 464	78 541 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 093	64 066
Övriga fordringar		847	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 723	362 108
		430 663	426 311
<i>Kassa och bank</i>		3 029 129	6 880 003
Summa omsättningstillgångar		3 459 792	7 306 314
SUMMA TILLGÅNGAR		79 718 256	85 847 516

07

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 569 820	6 569 820
Upplåtelseavgifter		949 652	949 652
Fond för yttre underhåll		11 634 932	11 634 932
		19 154 404	19 154 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		431 997	988 058
Årets resultat		-1 158 046	-556 061
		-726 049	431 997
Summa eget kapital		18 428 355	19 586 401
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		58 416 703	62 889 287
Summa långfristiga skulder		58 416 703	62 889 287
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	519 386	519 386
Leverantörsskulder		617 564	663 432
Aktuella skatteskulder		12 618	16 554
Inre fond		717 883	765 210
Övriga skulder		7 140	7 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	998 607	1 400 106
Summa kortfristiga skulder		2 873 198	3 371 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 718 256	85 847 516

07

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,0%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,0%
Värme/sanitet	2,0%
El	2,5%
Ventilation	3,3%
Fasad/fönster	2,0%
Yttertak	2,5%
Hiss	3,3%
Styr- och övervakning	5,0%
Fjärrvärme	5,0%
Standardförbättringar	5,0%
Träningsutrustning	20%
Belysning	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten inte får dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. *oe*



NOT 2 **Nettoomsättning**

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	7 774 791	7 766 834
Årsavgifter Kabel-TV	138 975	134 403
Hyror lokaler	680 543	684 520
Hyror p-platser, garage	500 900	503 275
Övernattnings-/gästlägenhet	25 650	28 890
Överlåtelseavgifter	9 972	7 791
Pantsättningsavgifter	15 071	12 432
Övriga intäkter	-27 454	52 736
	9 118 448	9 190 881

NOT 3 **Övriga rörelseintäkter**

	2016	2015
Försäkringsersättningar	73 653	18 842
	73 653	18 842

NOT 4 **Driftkostnader**

	2016	2015
Fastighetsskötsel	-262 230	-241 267
Snöröjning	-102 481	-94 191
Trädgårdsskötsel	-311 418	-431 493
Städning	-188 982	-185 272
Mattvätt	-30 756	-27 929
Reparationer	-912 196	-693 515
Sopsugsanläggning	-1 085 372	-396 872
Besiktningar	-203 172	-90 074
El	-473 081	-390 602
Fjärrvärme	-859 617	-847 812
Vatten och avlopp	-225 492	-198 383
Sophämtning/renhållning	-110 702	-153 409
Fastighetsförsäkring	-130 269	-124 071
Tomträttsavgäld	-797 225	-688 950
Kabel-TV/Bredband/Telefon	-146 105	-141 877
Förvaltningsarvode	-443 311	-589 032
Övriga konsultarvoden	-46 645	-18 981
Fastighetsskatt/avgift	-259 977	-252 871
Övriga driftkostnader	0	-5 688
	-6 589 031	-5 572 289

NOT 5**Periodiskt underhåll**

	2016	2015
Fastighet	-54 847	-192 863
Tvättstugor	0	-30 392
Värmesystem	0	-3 975
Ventilationssystem	-145 896	0
Elinstallationer	-37 500	0
Hiss	-20 353	-164 205
Fasad och tak	0	-3 888
Entréer, portar, trapphus	0	-34 800
	-258 596	-430 123

NOT 6**Övriga externa kostnader**

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	-8 668	0
Förbrukningsmateriel	-33 441	-537
Frakter och transporter	0	-775
Kreditupplysningskostnader	-1 594	0
Inkassokostnader	-4 073	-3 428
Kontorsmateriel	-15 637	-11 401
Telefon, internet	-5 814	-6 332
Porto	-400	-335
Föreningsstämma	0	-8 286
Revisionsarvode, extern revisor	-32 125	-31 875
Bankkostnader	-5 522	-5 595
Bolagsverket - administrativ avgift	0	-700
Föreningsavgifter HSB	-21 300	-29 211
Övriga kostnader	-1 507	-62 850
	-130 081	-161 325

NOT 7**Personalkostnader**

	2016	2015
Styrelsearvode	-130 499	-130 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter arvoden	-31 307	-33 782
	-164 806	-167 282

NOT 8**Byggnader och mark**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	92 738 114	92 574 801
Årets investeringar		163 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 738 114	92 738 114
Ingående avskrivningar	-14 205 415	-11 922 675
Årets avskrivningar	-2 282 738	-2 282 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 488 153	-14 205 415
Utgående redovisat värde	76 249 961	78 532 699
Taxeringsvärden byggnader	124 200 000	115 800 000
Taxeringsvärden mark	93 000 000	78 867 000
	217 200 000	194 667 000

NOT 9**Maskiner och inventarier**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	162 258	162 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 258	162 258
Ingående avskrivningar	-162 258	-132 428
Årets avskrivningar		-29 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 258	-162 258
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 10**Andra långfristiga fordringar**

	2016	2015
Stockholm Energi AB	7 347	7 347
Andel i HSB Stockholm	500	500
Medlemskap Fonus	656	656
	8 503	8 503

NOT 11		Skulder till kreditinstitut			
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31	
Stadshypotek 968 268	1,03	2020-09-01	9 522 013	9 522 013	
Stadshypotek 974 490	1,02	2020-09-30	6 924 000	6 978 000	
Stadshypotek 789 576	1,66	2017-09-30	14 375 000	14 525 000	
Stadshypotek 789 575	1,66	2017-09-30	9 583 350	9 683 346	
Stadshypotek 943 726	0,99	2019-04-30	2 600 000	6 600 000	
Stadshypotek 943 723	0,99	2019-04-30	15 931 726	16 100 314	
Avgår kf del av lf skuld			-519 386	-519 386	
			58 416 703	62 889 287	

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 339 159 kr.

NOT 12		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
		2016	2015
Upplupna räntekostnader		26 605	56 411
Aviserade/förutbetalda avgifter/hyror		639 815	907 698
Löne-/arvodesskulder		99 731	99 731
Övriga interimsskulder		232 456	336 266
		998 607	1 400 106

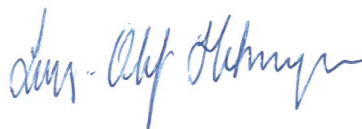
NOT 13		Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
		2016	2015
Fastighetsinteckningar			
Uttagna pantbrev i fastighet		79 090 000	79 090 000
Varav obelånade		0	0
Summa ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		79 090 000	79 090 000

Stockholm, 2017-05-04

Gill Gawelin



Lars-Olof Holmgren



Lennart Léven

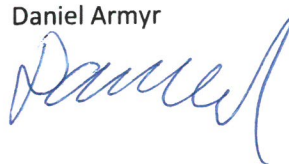


Hans Niklasson

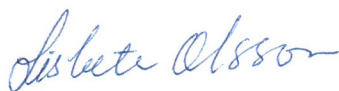


Ferenc Samos

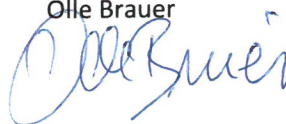
Daniel Armyr



Lisbet Olsson

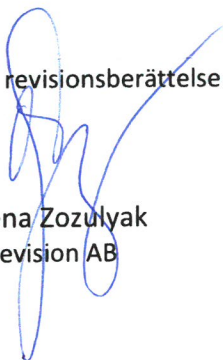


Olle Brauer

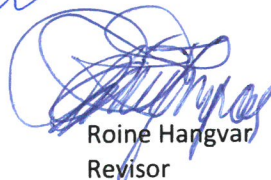


Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-12

Olena Zozulyak
Borevision AB



Roine Hangvar
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm, org.nr. 716418-6822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



BoRevision

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 Kandelabern nr 269 i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Ferenc Samos.

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 fortlopande 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.

Stockholm den 12 maj 2017



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roine Hangvar
Av föreningen vald revisor