

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Kandelabern nr 269**  
716418-6822  
Räkenskapsåret  
2017

Styrelsen för HSB Brf Kandelabern nr 269 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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.

### Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 7 överlåtit genom försäljning under året, av dessa är nio nyinflyttningar och ett är byte av lägenhet. I föreningen finns 82 garageplatser för bil, 6 platser för MC och 11 parkeringsplatser utomhus. Föreningen hyr ut 2 lokaler och 6 lokaler utnyttjas av föreningen.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 14 376 kvm, varav 11 365 kvm utgör lägenhetsyta och 3 011 kvm utgör lokalyta.

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls tisdagen den 29 maj 2017. Extrastämma om nya stadgar hölls 14 September 2017.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av upphandlingen av ny förvaltare efter att avtalet med Storholmen sagts upp. Styrelsen valde att dela förvaltningen på tre olika bolag. Carin Forslund AB förvaltar det ekonomiska, Rubin sköter den löpande förvaltningen av fastigheten, och Kofab sköter större tekniska projekt och ansvarar för den långsiktiga planeringen av fastighetens underhåll.

Under våren så renoverades vår gästlägenhet och föreningslokal till fräsch och modern standard.

Under året har en gruppanslutning för bredband upphandlats enligt beslut på stämman och sedan årsskiftet 2017/2018 har alla lägenheter tillgång till bredband från Bredbandsbolaget.

Trädgårdsförvaltningen har omupphandlats och Två Smälänningar tar nu hand om vår utemiljö.

I garaget har två platser försetts med laddmöjlighet för elbil. Intresset för elbilsladdning har dock varit svagt, så ingen ytterligare utbyggnad har skett.

Hissarna har undersökts rejält och nu går till slut alla hissar pålitligt efter flera år av problem.

02

Alla stammar i fastigheterna har stamspolats.

Under året har ett antal vattenskador uppstått, delvis i samband med de badrumsrenoveringar som skett efter den inspektion som avslutades under året. I skrivande stund är alla dessa åtgärdade och klara.

Styrelsen har beslutat att driva att Sopsugssamfälligheten skall läggas ner efter att sopsugen avvecklats. Besked från Ljussaxen är att de håller med.

Arbetsmiljöreglerna för säkerhet på tak har skärpts, så föreningen har behövt uppgradera säkerhetsutrustningen på taken. Detta beslutades under 2017 och har sedan genomförts under 2018.

På grund av några nya lagkrav, och några gammaldags formuleringar i våra stadgar, så har nya uppdaterade stadgar antagits under året.

#### **Uppföljning av större beslut från ordinarie årsmöte 2017**

Stageändringen har fastställts på ett extraårsmöte under hösten 2017.

Bredbandsanslutning har upphandlats och varit tillgänglig för de boende sedan årsskiftet.

Den beslutade fasta grillen på Grenljusbackens gård har inte byggts då beslutet innebar att boende skulle kunna köpa egna galler och de permanenta grillar som funnits har haft orimligt dyra lösgaller.

Sunfleet hyr sedan Februari 2018 en parkeringsplats på Lustigkullavägen 7 till en av deras bilpoolsbilar.

02

## Medlemsinformation

### Styrelsen

Styrelse 2017 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte 2017-06-19.

#### *Ledamöter*

|                    |                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| Gill Gawelin       | ordförande                                              |
| Lars-Olof Holmgren | vice ordförande                                         |
| Ferenc Somos       |                                                         |
| Lennart Levén      |                                                         |
| Hans Niklasson     | sekreterare (Ersatte Linnea som sekreterare under året) |
| Daniel Armyr       | kassör                                                  |
| Ulf Andersson      |                                                         |
| Olle Brauer        | HSB-ledamot                                             |

#### *Suppleanter*

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Linnea Kahles    | sekreterare (Avgick som sekreterare under året), |
| Oliver Schmidt   |                                                  |
| Fredrik Lindvall |                                                  |

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Vicevårdslokalen 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, två i förening: Gill Gawelin, Lars-Olof Holmgren, Ferenc Somos och Daniel Armyr.

### Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Lisbeth Ohlsson , Karin Stribolt, och Santiago Piva

### Revisorer

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



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning              | 9 109       | 9 117       | 9 191       | 9 762       | 10 105      |
| Årets resultat               | -1 606      | -1 158      | -556        | -326        | 1 260       |
| Balansomslutning             | 77 694      | 79 718      | 85 848      | 87 679      | 87 291      |
| Soliditet (%)                | 22          | 23          | 23          | 23          | 23          |

### Förändring av eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 6 569 820             | 949 652                 | 11 634 932         | 431 996                | -1 158 046        | 18 428 354 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | 0                  | -1 158 046             | 1 158 046         | 0          |
| Årets resultat                                |                       |                         |                    |                        | -1 606 379        | -1 606 379 |
| Belopp vid årets utgång                       | 6 569 820             | 949 652                 | 11 634 932         | -726 050               | -1 606 379        | 16 821 975 |

02

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -726 050          |
| årets förlust    | -1 606 379        |
|                  | <b>-2 332 429</b> |

behandlas så att

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar | 1 317 430         |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond             | -1 317 430        |
| i ny räkning överföres                              | -2 332 429        |
|                                                     | <b>-2 332 429</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

02

| <b>Resultaträkning</b>                                                                | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       | 2          | 9 109 066                         | 9 116 748                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |            | 7 290                             | 75 353                            |
|                                                                                       |            | <b>9 116 356</b>                  | <b>9 192 101</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            | 3          |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                                                         |            | -7 459 165                        | -6 847 627                        |
| Övriga externa kostnader                                                              | 4          | -306 141                          | -294 887                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5          | -2 282 736                        | -2 282 738                        |
|                                                                                       |            | <b>-10 048 042</b>                | <b>-9 425 252</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |            | <b>-931 686</b>                   | <b>-233 151</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 6 333                             | 6 847                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |            | -681 026                          | -931 742                          |
|                                                                                       |            | <b>-674 693</b>                   | <b>-924 895</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |            | <b>-1 606 379</b>                 | <b>-1 158 046</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |            | <b>-1 606 379</b>                 | <b>-1 158 046</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |            | <b>-1 606 379</b>                 | <b>-1 158 046</b>                 |

02

| Balansräkning                                | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6   | 73 967 225        | 76 249 961        |
|                                              |     | <b>73 967 225</b> | <b>76 249 961</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                |     | 8 503             | 8 503             |
|                                              |     | <b>8 503</b>      | <b>8 503</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>73 975 728</b> | <b>76 258 464</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 7 265             | 39 093            |
| Övriga fordringar                            |     | 137               | 847               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 412 746           | 390 723           |
|                                              |     | <b>420 148</b>    | <b>430 663</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 3 297 777         | 3 029 129         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 717 925</b>  | <b>3 459 792</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>77 693 653</b> | <b>79 718 256</b> |

02

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-----|------------|------------|
|---------------|-----|------------|------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 7 519 472         | 7 519 472         |
| Fond för yttre underhåll |  | 11 634 932        | 11 634 932        |
|                          |  | <b>19 154 404</b> | <b>19 154 404</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                |  |                   |                 |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | -726 050          | 431 997         |
| Årets resultat                 |  | -1 606 379        | -1 158 046      |
|                                |  | <b>-2 332 429</b> | <b>-726 049</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>16 821 975</b> | <b>18 428 355</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Långfristiga skulder**

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 7 | 58 580 004        | 58 936 089        |
| Övriga skulder                    |   | 7 140             | 7 140             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>58 587 144</b> | <b>58 943 229</b> |

**Kortfristiga skulder**

|                                              |  |                  |                  |
|----------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder                           |  | 706 714          | 617 564          |
| Aktuella skatteskulder                       |  | 8 785            | 12 618           |
| Övriga skulder                               |  | 725 328          | 717 883          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 843 707          | 998 607          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>2 284 534</b> | <b>2 346 672</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>77 693 653</b> | <b>79 718 256</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

02

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                             | 2017      | 2016      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder        | 7 742 604 | 7 774 791 |
| Årsavgifter Kabel-TV        | 137 700   | 138 975   |
| Hyror lokaler               | 686 438   | 680 543   |
| Hyror p-platser,garage      | 511 119   | 500 900   |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 2 200     | 25 650    |
| Överlåtelseavgifter         | 8 960     | 8 272     |
| Pantsättningsavgifter       | 20 045    | 13 371    |
| Övriga intäkter             |           | -25 754   |
|                             | 9 109 066 | 9 116 748 |

02

**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

|                              | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel            | 399 739          | 262 230          |
| Snöröjning                   | 130 803          | 102 481          |
| Trädgårdsskötsel             | 244 839          | 311 418          |
| Städning                     | 165 549          | 188 982          |
| Mattvätt                     | 28 666           | 30 756           |
| Sopsugsanläggning            | 0                | 1 085 372        |
| Reparationer                 | 1 113 005        | 912 196          |
| Besiktningar                 | 46 879           | 203 172          |
| El                           | 486 361          | 473 081          |
| Fjärrvärme                   | 975 779          | 859 617          |
| Vatten och avlopp            | 237 100          | 225 492          |
| Sophämtning/renhållning      | 359 661          | 110 702          |
| Fastighetsförsäkring         | 131 740          | 130 269          |
| Tomträttsavgäld              | 889 600          | 797 225          |
| Kabel-TV/Bredband/Telefon    | 146 713          | 146 105          |
| Förvaltningsarvode           | 471 729          | 443 311          |
| Övriga konsultarvoden        | 80 299           | 46 645           |
| Fastighetsskatt/avgift       | 256 004          | 259 977          |
| Underhåll fastighet          | 1 273 457        | 54 847           |
| Underhåll tvättstugor        | 32 810           | 0                |
| Underhåll Ventilationssystem | 0                | 145 896          |
| Underhåll Elinstallationer   | 0                | 37 500           |
| Underhåll Hissinstallationer | -22 731          | 20 353           |
| Underhåll Övrigt             | 11 163           | 0                |
|                              | <b>7 459 165</b> | <b>6 847 627</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier        | 0              | 8 668          |
| Förbrukningsmaterial           | 0              | 33 441         |
| Frakter och transporter        | 122            | 0              |
| Kreditupplysningskostnader     | 1 050          | 1 594          |
| Inkassokostnader               | 8 465          | 4 073          |
| Kontorsmaterial                | 14 883         | 15 637         |
| Telefon , internet             | 2 094          | 5 814          |
| Porto                          | 130            | 400            |
| Revisionsarvode,extern revisor | 30 000         | 32 125         |
| Bankkostnader                  | 5 415          | 5 522          |
| Föreningsavgifter              | 34 455         | 21 300         |
| Övriga kostnader               | 35 319         | 1 507          |
| Styrelsearvode                 | 132 900        | 133 499        |
| Soc. avg.                      | 41 308         | 31 307         |
|                                | <b>306 141</b> | <b>294 887</b> |

02

### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 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 %  |

### Not 6 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning:

Kandelabern 4

Ljussaxen 12

Lyktljuset 1

|                                                 | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 92 738 114         | 92 738 114         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 738 114</b>  | <b>92 738 114</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -16 488 153        | -14 205 415        |
| Årets avskrivningar                             | -2 282 736         | -2 282 738         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 770 889</b> | <b>-16 488 153</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>73 967 225</b>  | <b>76 249 961</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 124 200 000        | 124 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 93 000 000         | 93 000 000         |
|                                                 | <b>217 200 000</b> | <b>217 200 000</b> |

02

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

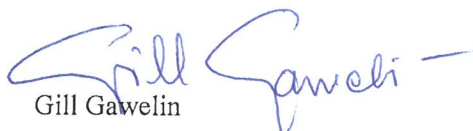
| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 1,03           | 2020-09-01                | 9 522 013                | 9 522 013                |
| Stadshypotek                            | 1,02           | 2020-09-30                | 6 924 000                | 6 924 000                |
| Stadshypotek                            | 0,5            | 2018-09-28                | 14 262 500               | 14 375 000               |
| Stadshypotek                            | 0,5            | 2018-09-28                | 9 508 353                | 9 583 350                |
| Stadshypotek                            | 0,99           | 2019-04-30                | 2 600 000                | 2 600 000                |
| Stadshypotek                            | 0,99           | 2019-04-30                | 15 763 138               | 15 931 726               |
|                                         |                |                           | <b>58 580 004</b>        | <b>58 936 089</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -168 588                 | -519 386                 |

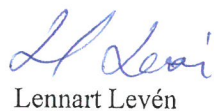
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 905 565 kr.

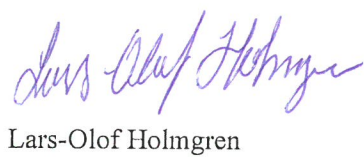
### Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                                         | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet            | 79 090 000        | 79 090 000        |
|                                         | <b>79 090 000</b> | <b>79 090 000</b> |

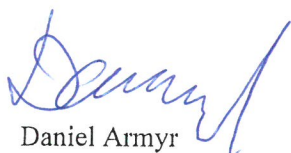
Stockholm 2018 06 03

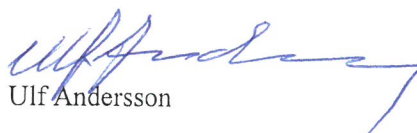
  
Gill Gawelin

  
Lennart Levén

  
Lars-Olof Holmgren

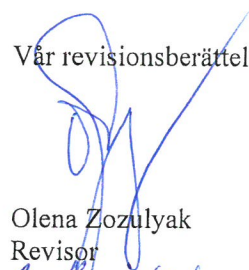
  
Ferenc Samos

  
Daniel Armyr

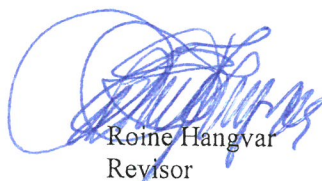
  
Ulf Andersson

  
Hans Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-11

  
Olena Zozulyak  
Revisor

*BoRevision AB*

  
Reme 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 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. Revisoremas 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

### **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 Kandelabern nr 269 i Stockholm 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. 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 revisor 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 revisor 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 2018-06-11

Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Roine Hangvar  
Av föreningen vald  
revisor