

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 49 546 tkr, varav byggnadsvärdet är 32 204 tkr och markvärdet 17 342 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	56	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
Summa	116	4 198

Fastighetsadresser
Högbyvägen 174-284

Samfällighet
Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Jörgen Forsgren har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter	
Anna-Lena Carlswärd	Ordförande		
Wladyslaw Wrobel	Vice ordförande		
Catharina Andersson	Ekonomiansvarig		
Caroline Högberg	Sekreterare		
Eva Melin	Studieorganisatör, Informations- /miljöansvarig		
Hans Tång	HSB-ledamot	Jörgen Forsgren	Förvaltare

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

Avgående styrelseledamöter

Catharina Andersson
Anna-Lena Carlswärd
Wladyslaw Wrobel

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Anna-Lena Carlswärd, Catharina Andersson, Eva Melin, Wladyslaw Wrobel och Caroline Högberg, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Michael Mekonen

Revisorsuppleant

Joachim Westerlund

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

Valberedning

Eva Berggren, sammankallande
André Ulfborg

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Anna-Lena Carlswärd

Ersättare

Catharina Andersson

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 080	3 021	2982	2 911	2 888
Rörelseresultat, tkr	-324	1 107	-2070	1 095	960
Årets resultat, tkr	-858	391	-2861	120	-36
Balansomslutning, tkr	52 935	54 073	53 769	56 677	56 870
Belåning, kr/kvm	6 766	6 841	6790	6 850	6 905
Soliditet, %	45,5	46,1	45,7	48,4	48,0
Fond för yttre underhåll, tkr	2 043	2 004	2962	3 073	3 298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	694	678	667	648	648
Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	24 964	24 573	27 434	27 314	27 350
Årets resultat	-858	391	-2 861	120	-36
Utgående balans	24 107	24 964	24 573	27 434	27 314

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat på 457,6 tkr.

Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och sorterar våra sopor på rätt sätt samt följa gällande ordningsregler så kan vi hålla ner kostnaderna och därmed avgiften. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även containrar beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Under 2016 har följande större reparationer och underhåll utförts.

Åtgärd	Kostnad
Värmepannor – Byte av 4 värmepannor	245 550 kr
Takavvattning – Byte av hängrännor på de grå husen samt förråden i grå området	282 250 kr
Samtlig yttre belysning har bytts ut och ersatts med LED belysning.	467 081 kr
Målning av soprum samt förråd och förrådsdörrar i grå området	415 750 kr
Tilläggsisolering vindar på de grå husen	356 538 kr

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 2 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- "Informationsbladet" har getts ut 10 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/hogby/>
- Föreningen har egna ordningsregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Com Hem och Bredbandsbolaget.

Budgeten för 2017 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 706 tkr.

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
	Trappor och balkonger - Byte av panel på trappsidor och överliggare mm på balkongerna som kvarstår sedan tidigare.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 811 562
Årets resultat	-857 580
	953 982

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	953 982
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 738 938
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-410 000
Balanserat resultat efter disposition	2 282 920

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	2 042 646
Årets förändring	-1 328 938
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	713 708

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 079 832	3 021 418
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 071 936	-885 928
Planerat underhåll	Not 4	-1 738 938	-435 150
Övriga externa kostnader		-31 641	-33 104
Personalkostnader	Not 5	-103 689	-105 476
Avskrivningar	Not 6	-457 643	-454 880
Summa fastighetskostnader		-3 403 847	-1 914 537
Rörelseresultat		-324 016	1 106 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	859	748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-534 423	-716 324
Summa finansiella poster		-533 564	-715 576
Årets resultat		-857 580	391 304

Balansräkning**2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 9	46 397 782	46 852 662
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	Not 10	5 526	0
Summa anläggningstillgångar		52 403 308	52 852 662

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	442
Avräkningskonto HSB		440 262	1 139 208
Övriga fordringar	Not 11	6 732	5 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 798	67 041
		522 792	1 211 859

Kassa och bank	Not 13	8 608	8 561
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		531 399	1 220 420
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa tillgångar		52 934 707	54 073 082
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll		2 042 646	2 003 796
		<u>23 152 646</u>	<u>23 113 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 811 562	1 459 108
Årets resultat		-857 580	391 304
		<u>953 982</u>	<u>1 850 412</u>
Summa eget kapital		<u>24 106 628</u>	<u>24 964 208</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 869 189	27 904 503
		<u>27 869 189</u>	<u>27 904 503</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	533 522	814 840
Leverantörsskulder		129 282	83 419
Skatteskulder		5 424	1 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	290 662	304 338
		<u>958 890</u>	<u>1 204 371</u>
Summa skulder		<u>28 828 079</u>	<u>29 108 874</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 934 707</u>	<u>54 073 082</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-857 580	391 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 643	454 880
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-399 937	846 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 879	19 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-245 481	230 814
Kassaflöde från löpande verksamhet	-655 297	1 096 188
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-8 289	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 289	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-35 314	-318 121
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 314	-318 121
Årets kassaflöde	-698 900	778 067
Likvida medel vid årets början	1 147 769	369 702
Likvida medel vid årets slut	448 869	1 147 769
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	440 262	1 139 208
Kassa och bank	8 608	8 561
Summa likvida medel	448 869	1 147 769

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,90	2118

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet och 7 412 kr per småhus, samt statlig fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 914 212	2 847 948
	Hysesintäkter garage och p-platser	155 750	163 529
	Övriga intäkter	9 870	9 941
		3 079 832	3 021 418
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	137 568	147 516
	Löpande underhåll	130 463	61 231
	El	46 507	49 851
	Vatten	236 752	98 793
	Sophämtning	98 850	98 231
	Fastighetsförsäkring	59 919	49 933
	Förvaltningskostnader	98 818	87 258
	Extern revision	8 813	8 088
	Fastighetsskatt	181 600	177 950
	Övrig drift	72 647	107 077
		1 071 936	885 928
Not 4	Planerat underhåll		
	Stamrensning	0	45 000
	Värmepumpar	245 550	203 000
	Renovering balkongräcken	0	186 650
	Tak	260 000	0
	Tilläggsisolering vindar	356 538	0
	Belysning	459 050	0
	Målning carport	415 750	0
	Övrigt underhåll	2 050	500
		1 738 938	435 150
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	71 174	80 253
	Revisionsarvode	3 000	2 000
	Sociala avgifter	20 765	23 149
	Övriga personalkostnader	8 750	74
		103 689	105 476
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	454 880	454 880
	Maskiner och inventarier	2 763	0
		457 643	454 880
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	561	662
	Ränteintäkter skattekonto	77	0
	Ränteintäkter bankkonto	47	86
	Övriga ränteintäkter	174	0
		859	748
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	533 568	714 766
	Räntekostnader skattekonto	0	-99
	Övriga räntekostnader	855	1 657
		534 423	716 324

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 436 746	50 436 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 436 746</u>	<u>50 436 746</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 584 084	-3 129 204
Årets avskrivningar	<u>-454 880</u>	<u>-454 880</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 038 964</u>	<u>-3 584 084</u>
Bokfört värde byggnader	46 397 782	46 852 662
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	46 397 782	46 852 662
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
Byggnad - småhus	<u>8 804 000</u>	<u>8 804 000</u>
	32 204 000	32 204 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - småhus	<u>10 542 000</u>	<u>10 542 000</u>
	17 342 000	17 342 000
Taxvärde totalt	49 546 000	49 546 000
Not 10 Inventarier		
Årets investeringar (mobiltelefon)	8 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 289</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-2 763	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 763</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	5 526	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 748	1 671		
Övriga fordringar		4 984	3 497		
		6 732	5 168		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		68 640	59 919		
Kabel-TV		7 158	7 122		
		75 798	67 041		
Not 13 Kassa och bank					
SBAB		8 608	8 561		
		8 608	8 561		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 110 000	0	2 003 796	1 459 108	391 304
Vinstdisp enl. stämmobeslut			38 850	352 454	-391 304
Årets resultat					-857 580
Belopp vid årets slut	21 110 000	0	2 042 646	1 811 562	-857 580
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	186873	1,24%	2020-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek	196769	1,41%	2021-12-01	7 072 674	200 000
Swedbank Hypotek	854475530	1,26%	2019-11-25	4 175 043	315 506
Swedbank Hypotek	854475548	1,13%	2018-06-20	6 567 024	18 016
Swedbank Hypotek	854475563	2,13%	2017-03-24	5 837 970	0
				28 402 711	533 522
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					27 869 189
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 735 101
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				35 087 000	35 087 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				35 087 000	35 087 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	533 522	814 840
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	254 058	257 661
Upplupna räntekostnader	28 104	38 677
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 500	8 000
	290 662	304 338

Järfälla, den 21/2 2017

Anna-Lena Carlswärd

Catharina Andersson

Caroline Högberg

Wladyslaw Wrobel

Eva Melin

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2017-03-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Michael Mekonen
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby i Järfälla, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby i Järfälla 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 och kassaflöde 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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. 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.

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 Högby i Järfälla 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

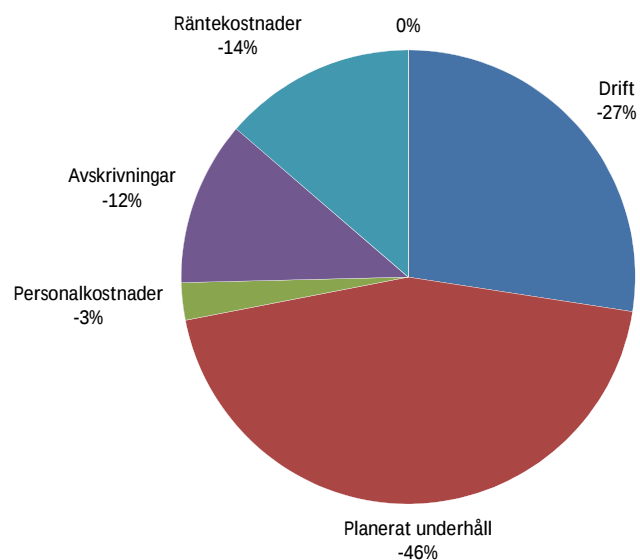
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 21/3 2017

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Michael Mekonen
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

