

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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	Karin Olofsson	Ekonomiansvarig
Anna-Lisa Lindahl	Vice ordförande, studieorganisatör	Wladyslaw Wrobel	Fastighet- /brandskyddsansv.
Caroline Högberg	Sekreterare	Jörgen Forsgren	Förvaltare
Eva Melin	Informations- /miljöansvarig		
Tobias Lindqvist	Webbansvarig		
Hans Tång	HSB-ledamot		

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

Avgående styrelseledamöter

Eva Melin
Caroline Högberg

Avgående styrelsesuppleanter

Karin Olofsson

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Anna-Lena Carlswärd, Karin Olofsson, Anna-Lisa Lindahl och Caroline Högberg, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Joachim Westerlund

Revisorsuppleant

--

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 089	3 080	3 021	2982	2 911
Årets resultat, tkr	672	-858	391	-2861	120
Fond för yttre underhåll, tkr	714	2 043	2 004	2962	3 073
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 616	6 766	6 841	6790	6 850
Soliditet, %	46,7	45,5	46,2	45,4	48,4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	694	694	678	667	648
Utrymme för återinvesteringar och underhåll, kr/kvm	332	319	305	-232	206
Eget kapital, tkr		Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång		21 110	2 043	1 812	-858
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			-1 329	471	858
Årets resultat					672
Belopp vid årets utgång		21 110	714	2 283	672

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat på 672 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 2017-04-25. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 9 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 2017 har följande större reparationer och underhåll utförts.

Åtgärd	Kostnad
Värmepannor – Byte av fem värmepannor	312 500 kr
Yttre belysning elförråd, soprum och carportar	20 861 kr
Trappor och balkonger - Byte av panel på trappsidor och överliggare mm på balkongerna	108 334 kr
Elektronisk råttfälla i brunn	25 655 kr
Ljudmätning Högbyvägen 240	38 650 kr Fakturan från Järfälla 20 900 kr

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 9 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- "Informationsbladet" har getts ut 8 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är <https://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 genom att teckna eget avtal.

Budgeten för 2018 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 294 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
2018	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
2018	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	2 282 920
Årets resultat	672 148
	2 955 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 955 068
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	328 326
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-497 000
Balanserat resultat efter disposition	
	2 786 394

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	713 708
Årets förändring	168 674
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	882 382

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 089 278	3 079 832
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 095 113	-1 071 936
Planerat underhåll	Not 4	-328 326	-1 738 938
Övriga externa kostnader		-44 827	-31 641
Personalkostnader	Not 5	-119 128	-103 689
Avskrivningar	Not 6	-457 643	-457 643
Summa fastighetskostnader		-2 045 037	-3 403 847
Rörelseresultat		1 044 241	-324 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	647	859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-372 740	-534 423
Summa finansiella poster		-372 093	-533 564
Årets resultat		672 148	-857 580

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	45 942 902	46 397 782
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	Not 10	2 763	5 526
Summa anläggningstillgångar		51 945 665	52 403 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 686	0
Avräkningskonto HSB		991 747	440 262
Övriga fordringar	Not 11	15 583	6 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 606	75 798
		1 107 622	522 792
Kassa och bank	Not 13	8 642	8 608
Summa omsättningstillgångar		1 116 264	531 399
Summa tillgångar		53 061 929	52 934 707

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll		713 708	2 042 646
		<u>21 823 708</u>	<u>23 152 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 282 920	1 811 562
Årets resultat		672 148	-857 580
		<u>2 955 069</u>	<u>953 982</u>
Summa eget kapital		<u>24 778 777</u>	<u>24 106 628</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>27 078 151</u>	<u>27 869 189</u>
		27 078 151	27 869 189
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	695 054	533 522
Leverantörsskulder		222 161	129 282
Skatteskulder		12 160	5 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>275 626</u>	<u>290 662</u>
		1 205 001	958 890
Summa skulder		<u>28 283 152</u>	<u>28 828 079</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>53 061 929</u>	<u>52 934 707</u>

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.

Föreningens lån

Av föreningens lån förfaller 6 543 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, och 7 687 kr per småhus.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 914 212	2 914 212
	Hysesintäkter garage och p-platser	164 729	155 750
	Övriga intäkter	10 337	9 870
		3 089 278	3 079 832
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	125 342	137 568
	Löpande underhåll	198 615	130 463
	El	43 465	46 507
	Vatten	143 969	236 752
	Sophämtning	102 450	98 850
	Fastighetsförsäkring	68 640	59 919
	Förvaltningskostnader	98 418	98 818
	Extern revision	9 000	8 813
	Fastighetsskatt	189 180	181 600
	Övrig drift	116 034	72 647
		1 095 113	1 071 936
Not 4	Planerat underhåll		
	Värmepumpar	312 500	245 550
	Tak	0	260 000
	Tilläggsisolering vindar	0	356 538
	Belysning	13 861	459 050
	Målning carport	0	415 750
	Övrigt underhåll	1 965	2 050
		328 326	1 738 938
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	86 650	71 174
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	26 103	20 765
	Övriga personalkostnader	3 375	8 750
		119 128	103 689
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	454 880	454 880
	Maskiner och inventarier	2 763	2 763
		457 643	457 643
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	572	561
	Ränteintäkter skattekonto	0	77
	Ränteintäkter bankkonto	34	47
	Övriga ränteintäkter	40	174
		647	859
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	370 091	533 568
	Övriga räntekostnader	2 649	855
		372 740	534 423

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 038 964	-3 584 084
Årets avskrivningar	<u>-454 880</u>	<u>-454 880</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 493 844</u>	<u>-4 038 964</u>
Summa bokfört värde byggnader	45 942 902	46 397 782
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		
Ingående anskaffningsvärde	8 289	0
Årets investeringar (mobiltelefon)	<u>0</u>	<u>8 289</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 289</u>	<u>8 289</u>
Ingående avskrivningar	-2 763	0
Årets avskrivningar	<u>-2 763</u>	<u>-2 763</u>
Utgående avskrivningar	<u>-5 526</u>	<u>-2 763</u>
Bokfört värde	2 763	5 526

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		11 490	1 748		
Övriga fordringar		4 093	4 984		
		15 583	6 732		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		74 474	68 640		
Kabel-TV		7 162	7 158		
Övrigt		14 970	0		
		96 606	75 798		
Not 13 Kassa och bank					
SBAB		8 642	8 608		
		8 642	8 608		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 110 000	0	2 042 646	1 811 562	-857 580
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 328 938	471 358	857 580
Årets resultat					672 148
Belopp vid årets slut	21 110 000	0	713 708	2 282 920	672 148
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	6 872 674	200 000
Stadshypotek	217237	1,32%	2021-03-30	5 747 970	120 000
Swedbank Hypotek	854475530	1,26%	2019-11-25	3 859 615	357 038
Swedbank Hypotek	854475548	1,13%	2018-06-20	6 542 946	18 016
				27 773 205	695 054
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					27 078 151
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 297 935
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				35 087 000	35 087 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				35 087 000	35 087 000

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	695 054	533 522
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	244 988	254 058
Upplupna räntekostnader	16 587	28 104
Upplupen el	5 051	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	8 500
	275 626	290 662

Järfälla 2018-02-21

Anna-Lena Carlswärd

Anna-Lisa Lindahl

Caroline Högberg

Eva Melin

Tobias Lindqvist

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2018-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Joachim Westerlund
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högby 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 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 2018-03-20

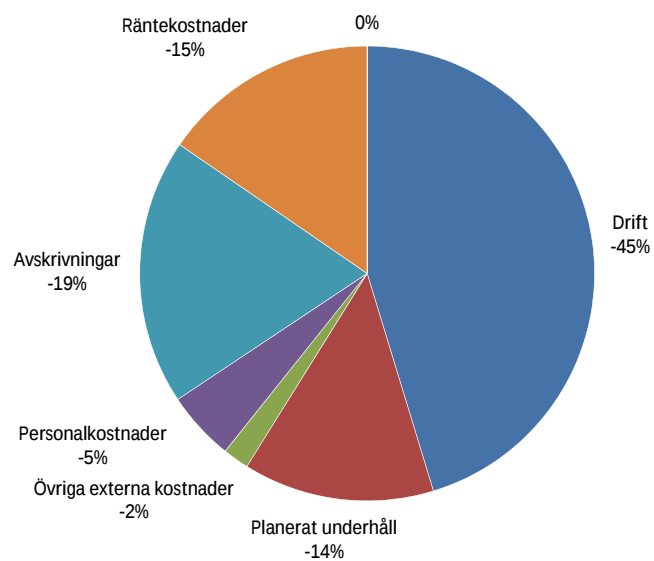
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Joachim Westerlund

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

