



ÅRSREDOVISNING

2017



Brf Ekhammar







Org Nr: 717000-1023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Org.nr: 717000-1023

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kungsängens Tibble med 1:26, 1:27, 1:28, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33 och 1:34 fastighetsbeteckning i Upplands-Bro kommun. Föreningens fastigheter är bebyggda med 17 bostadshus. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	257	20 253
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	111	0

Föreningens fastighets är byggd 1971 värdeår 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Leif Bolander & CO. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har flera kostsamma juridiska ärenden.
Föreningen har påbörjat arbetet med nya stadgar.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 % från 1 Juli.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har bytt hela kulvertar med ledningar för vatten på Mullbärsstigen 1-21 arbetet kommer att fortsätta på Mullbärsstigen och Björnbärsstigen.

Påbörjat arbete med utbyte av panel på termogaragen. Stannar har spolats och filmats.

Tätning av läckande skikt på parkeringsdäck skall åtgärdas.

Utbyte av fläktar ska genomföras.

Utbyte till LED belysning utomhus skall göras.

Nya värmeväxlare skall anskaffas.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Mullbärsstigen	Kulvertar
2018-2019	Björnbärsstigen	Kulvertar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015		Stämpolning
2014		Frånluftsventiler
	Björnbärsstigen	Tvättstugor
		Portar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-30. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav 47 var röstberättigade.

Extrastämma hölls den 4 maj med anledning av Doris Gävefeldts inkomna motioner som inte behandlades på ordinarie stämma.

Vid stämman deltog 25 röstberättigade varav två med fullmakter. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rolf Olsson	Ordförande
Susanne von Knorring	Vice ordförande
Dagmar Zitkova	Sekreterare
Harry Holmström	Ledamot
Anna Lundahl	Ledamot
Björn Abrahamsson	Ledamot
Inger Bryntesson	Ledamot
Gunilla Pettersson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Harry Holmström, Inger Bryntesson, Björn Abrahamsson och Anna Lundahl.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Abrahamsson, Rolf Olsson, Dagmar Zitkova och Susanne von Knorring. Teckning sker två i föreningen.

Revisorer

Bernt Tengvall	Föreningsvald ordinarie
Marianne Holmblad	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Rolf Olsson, Harry Holmström och Dagmar Zitkova.

Valberedning

Valberedningen består av Peter Stoltz och Mikael Stamer.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastiqhetsbesiktning genomfördes 2017 03 09 invändigt, 2017 05 03 utvändigt och 2017-12-12 tak.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 321 (314) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 27 (24) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 591	11 291	11 282	11 322	11 380
Resultat efter finansiella poster	-825	869	1 770	374	1 518
Årsavgift*, kr/kvm	522	509	509	509	509
Drift**, kr/kvm	537	454	399	375	371
Belåning, kr/kvm	939	952	967	981	996
Soliditet	30%	32%	31%	27%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

M

Förändring eget kapital

Upplåtelse- Yttre uh Balanserat Årets

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

	Insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	4 976 096	3 053 897	869 374
Reservering till fond 2016			695 000	-695 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-50 348	50 348	
Balanserad i ny räkning				869 374	-869 374
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-825 306
Belopp vid årets slut	2 429 142	28 052	5 620 748	3 278 619	-825 306

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	3 278 619
Årets resultat	-825 306
	2 453 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	718 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-343 588
Balanserat resultat	2 078 902
	2 453 314

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *nk*

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 590 952	11 291 490
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 873 808	-9 195 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-283 441	-233 291
Planerat underhåll		-343 588	-50 348
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-412 387	-376 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 265	-417 265
Summa rörelsekostnader		<u>-12 330 489</u>	<u>-10 272 691</u>
Rörelseresultat		-739 537	1 018 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 212	46 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-114 980</u>	<u>-196 015</u>
Summa finansiella poster		<u>-85 768</u>	<u>-149 425</u>
Årets resultat		-825 306	869 374

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	20 005 133	20 422 398
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 634 392	0
		<u>25 639 525</u>	<u>20 422 398</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar 25 640 225 20 423 098

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 839	-2 436
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 590 148	2 952 470
Placeringskonto HSB Stockholm		30 049	2 329 210
Övriga fordringar	Not 11	42 883	27 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	695 139	652 119
		<u>3 367 058</u>	<u>5 959 359</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 4 000 342 6 500 342

Kassa och bank Not 14 2 183 285 2 183 285

Summa omsättningstillgångar 9 550 685 14 642 986

Summa tillgångar

35 190 910 **35 066 084**

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 429 142	2 429 142
Upplåtelseavgifter	28 052	28 052
Yttre underhållsfond	5 620 748	4 976 096
	<u>8 077 942</u>	<u>7 433 290</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 278 619	3 053 897
Årets resultat	-825 306	869 374
	<u>2 453 314</u>	<u>3 923 271</u>
Summa eget kapital	<u>10 531 256</u>	<u>11 356 561</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>18 786 378</u>	<u>18 997 836</u>
	18 786 378	18 997 836
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	227 148	289 401
Skatteskulder	2 283 706	1 454 385
Fond för inre underhåll	74 203	48 795
Övriga skulder	1 385 791	1 373 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>1 859 219</u>	<u>1 504 642</u>
	5 873 276	4 711 687
Summa skulder	24 659 654	23 709 523
Summa eget kapital och skulder	<u>35 190 910</u>	<u>35 066 084</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-825 306	869 374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	417 265	417 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	-408 041	1 286 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 182	-50 265
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 223 843	328 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	746 620	1 565 188
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 634 392	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 634 392	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-273 711	-289 401
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-273 711	-289 401
Årets kassaflöde	-5 161 483	1 275 787
Likvida medel vid årets början	13 965 307	12 689 521
Likvida medel vid årets slut	8 803 824	13 965 307

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *na*



HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,98 % av anskaffningsvärdet

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 142 844 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 568 099	10 310 220
Årsavgifter el	601 677	596 538
Ersättning från försäkringsbolag	26 941	0
Hyror	323 451	324 039
Parkeringsintäkter	189 795	181 941
Övriga intäkter	59 840	57 411
Bruttoomsättning	<u>11 769 803</u>	<u>11 470 149</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 361	-6 124
Hysesförluster	-19	-63
Avsatt till inre fond	-172 472	-172 472
	11 590 952	11 291 490
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 752 106	1 412 271
Reparationer	2 345 291	1 084 667
El	1 125 027	1 134 818
Uppvärmning	2 884 963	2 845 144
Vatten	861 595	890 123
Sophämtning	487 278	447 783
Fastighetsförsäkring	225 011	187 509
Kabel-TV och bredband	102 642	99 351
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	380 215	368 136
Förvaltningsarvoden	709 680	725 868
	10 873 808	9 195 670
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	42 750	0
Hyror och arrenden	6 873	2 135
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 854	40 377
Administrationskostnader	112 144	100 029
Extern revision	22 000	20 500
Medlemsavgifter	74 820	70 250
	283 441	233 291
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	296 500	210 331
Revisionsarvode	8 134	8 134
Övriga arvoden	32 022	40 670
Sociala avgifter	75 531	56 747
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
Övriga personalkostnader	0	59 785
	412 387	376 117
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	878	1 056
Ränteintäkter HSB placeringskonto	839	1 408
Ränteintäkter skattekonto	8	147
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 450	41 336
Övriga ränteintäkter	1 037	2 643
	29 212	46 590
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 980	196 014
Övriga räntekostnader	0	1
	114 980	196 015

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	42 648 995	42 648 995
Anskaffningsvärde mark	1 682 000	1 682 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 330 995	44 330 995
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 908 597	-23 491 332
Årets avskrivningar	-417 265	-417 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 325 862	-23 908 597
Utgående bokfört värde	20 005 133	20 422 398
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 372 000	1 372 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 854 000	2 854 000
Summa taxeringsvärde	205 226 000	205 226 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 767	44 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 767	44 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 767	-44 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 767	-44 767
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar värme kulvertar	5 634 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 634 392	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i Fonus	200	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	38 886	19 739
Skattefordran	0	8 017
Övriga fordringar	3 997	240
	42 883	27 996
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	674 903	632 592
Upplupna intäkter	20 236	19 527
	695 139	652 119


Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	6 500 000			
Medlemskonto i Fonus	342	342			
	4 000 342	6 500 342			
Not 14 Kassa och bank					
Nordea	2 183 285	2 183 285			
	2 183 285	2 183 285			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	4 976 096	3 053 897	869 374
Resultatdisposition			644 652	224 722	-869 374
Årets resultat					-825 306
Belopp vid årets slut	2 429 142	28 052	5 620 748	3 278 619	-825 306
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788702724	0,37%	2018-01-22	3 302 958	35 324
Nordea Hypotek	39788702740	0,28%	2018-02-19	3 032 347	75 000
Nordea Hypotek	39788754864	0,42%	2018-01-23	2 743 172	0
Nordea Hypotek	39788754880	0,42%	2018-01-23	3 496 500	0
Stadshypotek	16557	0,90%	2018-01-30	1 432 072	33 304
Stadshypotek	39770	0,45%	2018-02-15	396 592	0
Stadshypotek	43070	0,45%	2018-09-03	2 536 841	0
Stadshypotek	5988	0,90%	2018-01-27	2 073 044	83 520
				19 013 526	227 148
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 786 378
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 877 786
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				32 775 200	32 775 200
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				227 148	289 401
Not 18 Övriga skulder					
Momsskuld				43 209	40 588
				43 209	40 588
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				13 882	16 060
Förutbetalda hyror och avgifter				963 733	904 031
Övriga upplupna kostnader				881 604	584 551
				1 859 219	1 504 642

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5% från 1 januari 2018 



HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Noter

2017-12-31 2016-12-31

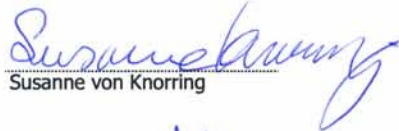
Stockholm, den 3/3-2018


Dagmar Zitzkova


Gunilla Pettersson



Harry Holmström


Rolf Olsson


Susanne von Knorring


Inger Bryntesson


Björn Abrahamsson


Anna Lundahl

Vår revisionsberättelse har 2018-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Bernt Tengvall


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro, org.nr. 717000-1023.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro 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 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. Revisorernas 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 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. 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 Ekhammar i Upplands-Bro 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

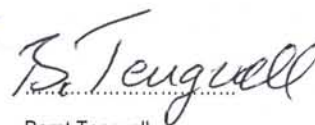
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 21/3-2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

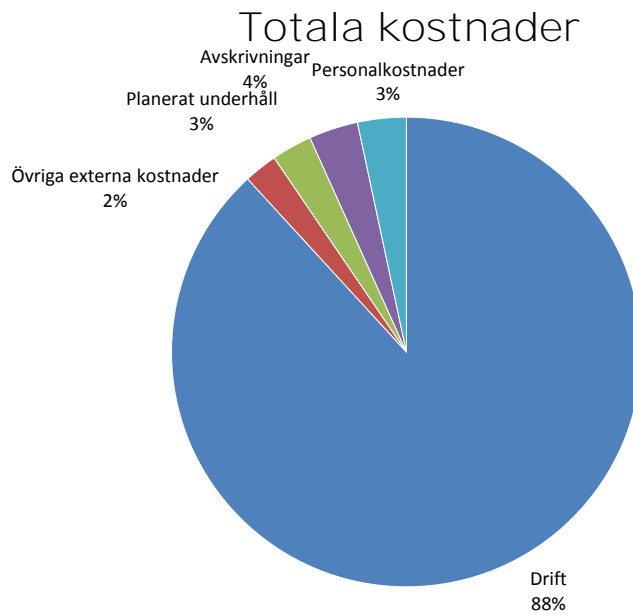


Bernt Tengvall

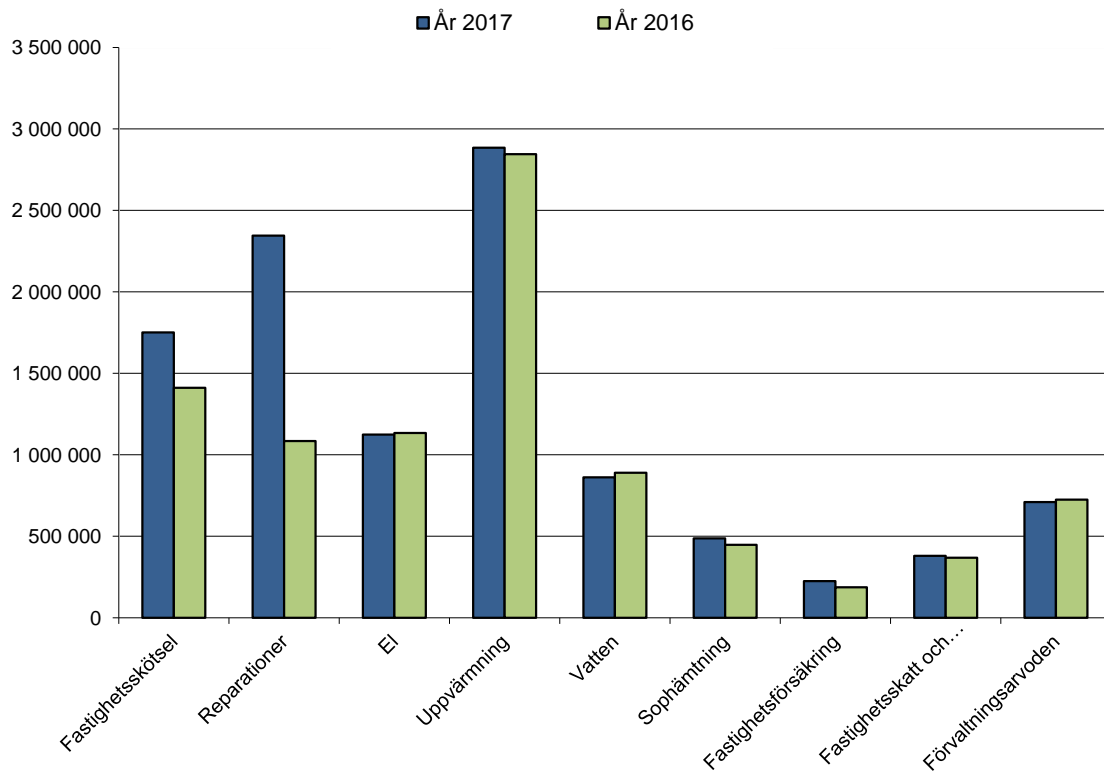
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro



Fördelning driftkostnader





Foton: Dagmar Zitkova





Foton: Dagmar Zitkova

