

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF VÅRSÅDDEN (2096)

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rågaxet 1, Höräfsan 1, Hövålmen 1, Rågåkern 1, Vårsådden 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	428	28743
Hysesrätter	0	0
Lokaler	13	1132
Parkering och garageplatser	306	

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Finns ej.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % 160101.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll (

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Bastu	Renovering
2017	Balkongreparationer efter besiktning 2016	



Övriga väsentliga händelser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Vid stämman deltog 52 medlemmar varav 42 var röstberättigade.

2016-04-20 hölls en extrastämma angående korrigering av förr årets antagna stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Tomtin	Ordförande
Lars Lindros	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Dragan Radulovic	Ledamot
Marita Blomqvist	Ledamot, sekreterare
Jonas Enjebo	HSB-ledamot
Lotta Wildenius	Suppleant
Peter Backström, HSB	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marita Blomqvist, Stefan Larsson, Lotta Wildenius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Tomtin, Marita Blomqvist, Lars Lindros. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lidija Wukovic	Föreningsvald ordinarie
Gregor Borgstrand	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Finns ingen.

Valberedning

Valberedningen består av Britta Johansson, Anita Skogsberg, Gunnel Lindros.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-10-10.

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 528 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 26 överlåtelser skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	17 730	17 462	17 393	17 193	17 057
Resultat efter finansiella poster	3 113	3 511	3 002	38	856
Årsavgift*, kr/kvm	576	559	560	554	548
Belåning, kr/kvm	287	290	505	557	564
Soliditet, %	71	68	55	50	49

(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.

Förändring av Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 943 260	898 776	3 866 734	15 651 604	3 510 619
Resultatdisposition			1 924 000	1 586 619	-3 510 619
Årets resultat					3 113 039
Belopp vid årets utgång	1 943 260	898 776	5 790 734	17 238 224	3 113 039

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	17 238 224
Årets resultat	3 113 039
Reservering till underhållsfond	-732 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>94 000</u>
Summa till stämmans förfogande	19 713 263

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	19 713 263
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 729 677	17 461 906
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 674 388	-12 207 742
Övriga externa kostnader	Not 3	-504 076	-361 591
Planerat underhåll		-94 120	-1 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-369 510	-263 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 580	-729 580
Summa rörelsekostnader		-14 371 673	-13 563 597
Rörelseresultat		3 358 003	3 898 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 183	41 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-278 147	-429 296
Summa finansiella poster		-244 964	-387 689
Årets resultat		3 113 039	3 510 619

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	26 688 989	27 418 569
	<u>26 688 989</u>	<u>27 418 569</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>26 689 489</u>	<u>27 419 069</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 975	97 974
-------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

9 364 297	5 458 057
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	85 181	126 235
-------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	659 199	1 055 736
	<u>10 111 651</u>	<u>6 738 002</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	4 000 000	4 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	3 000	3 000
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>14 114 651</u>	<u>10 741 002</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>40 804 140</u>	<u>38 160 071</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 943 260	1 943 260
Upplåtelseavgifter		898 776	898 776
Yttre underhållsfond		5 790 734	3 866 734
		<u>8 632 770</u>	<u>6 708 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 238 224	15 651 604
Årets resultat		3 113 039	3 510 619
		<u>20 351 262</u>	<u>19 162 224</u>
Summa eget kapital		<u>28 984 032</u>	<u>25 870 993</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 160 706	8 246 382
		<u>8 160 706</u>	<u>8 246 382</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	85 676	85 676
Leverantörsskulder		1 069 656	1 367 026
Fond för inre underhåll		135 626	137 759
Övriga skulder	Not 16	18 740	68 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 349 704	2 383 462
		<u>3 659 402</u>	<u>4 042 696</u>
Summa skulder		11 820 108	12 289 078
Summa eget kapital och skulder		<u>40 804 140</u>	<u>38 160 071</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 113 039	3 510 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	729 580	729 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 842 619	4 240 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	532 590	-240 995
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-383 293	24 468
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 991 916	4 023 672
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-85 676	-6 191 222
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 676	-6 191 222
Årets kassaflöde	3 906 240	-2 167 550
Likvida medel vid årets början	9 461 057	11 628 607
Likvida medel vid årets slut	13 367 297	9 461 057

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



HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,47 % 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 styrelsen/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 1 268 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.

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 563 336	16 071 887
Hyror	1 218 150	1 229 872
Övriga intäkter	55 192	207 354
Bruttoomsättning	17 836 678	17 509 113
Avgifts- och hyresbortfall	-45 121	-47 207
Hyresförluster	-61 880	0
	17 729 677	17 461 906
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 644 516	1 779 738
Reparationer	1 021 998	618 213
El	550 381	575 943
Uppvärmning	4 805 950	4 583 973
Vatten	632 198	564 121
Sophämtning	434 494	410 545
Fastighetsförsäkring	394 878	371 929
Kabel-TV och bredband	420 537	405 034
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	596 214	610 504
Förvaltningsarvoden	875 828	848 179
Tomträttsavgäld	1 277 400	1 277 400
Övriga driftkostnader	19 994	162 165
	12 674 388	12 207 742
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 211	0
Hyror och arrenden	1 058	125
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 809	2 119
Administrationskostnader	307 693	238 709
Extern revision	28 324	7 638
Konsultkostnader	13 981	0
Medlemsavgifter	113 000	113 000
	504 076	361 591
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 000	150 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	56 800	3 000
Löner och övriga ersättningar	19 400	44 400
Sociala avgifter	77 960	55 548
Pensionskostnader och förpliktelser	2 350	736
Övriga personalkostnader	3 000	0
	369 510	263 684
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 046	3 286
Ränteintäkter skattekonto	715	490
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 740	37 133
Övriga ränteintäkter	2 682	698
	33 183	41 607
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	276 987	424 656
Övriga räntekostnader	1 160	4 640
	278 147	429 296

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 661 368	49 661 368
Ingående avskrivningar	-22 242 799	-21 513 219
Årets avskrivningar	-729 580	-729 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 972 379	-22 242 799
Utgående bokfört värde	26 688 989	27 418 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	203 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 628 000	4 462 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 723 000	3 388 000
Summa taxeringsvärde	351 351 000	324 850 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	64 746	120 090
Skattefordran	20 435	6 145
	85 181	126 235
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	648 854	1 035 721
Upplupna intäkter	10 345	20 015
	659 199	1 055 736
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	4 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
		3 000	3 000			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 943 260	898 776	3 866 734	15 651 604	3 510 619
	Resultatdisposition			1 924 000	1 586 619	-3 510 619
	Årets resultat					3 113 039
	Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	5 790 734	17 238 224	3 113 039
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	631954	3,34%	2018-03-01	8 246 382	85 676
					8 246 382	85 676
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 160 706
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 818 002
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				36 264 750	21 363 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				85 676	85 676
					85 676	85 676
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				18 555	6 555
	Källskatt				0	62 217
	Övriga kortfristiga skulder				185	0
					18 740	68 772
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				0	22 418
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 494 381	1 417 058
	Övriga upplupna kostnader				855 323	943 986
					2 349 704	2 383 462

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



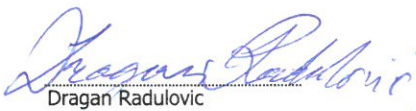
Org Nr: 702002-5594

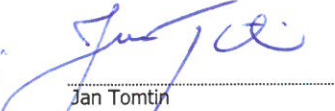
HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

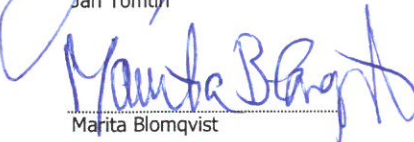
Stockholm, den

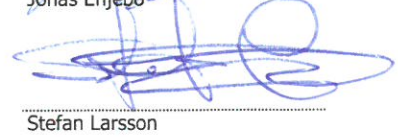

Dragan Radulovic


Jan Tomtin

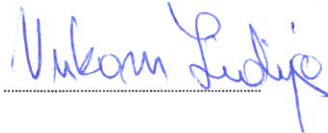

Jonas Enjebo

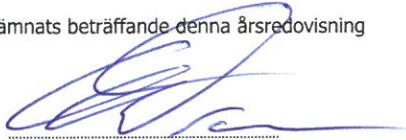

Lars Lindros


Marita Blomqvist


Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 12 maj 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulforn Ludeje



Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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. Revisorens 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 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, avsiktlig 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 Vårsådden i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

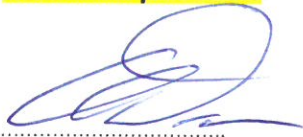
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

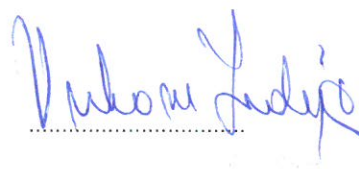
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 12/5 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor