



Org Nr: 702002-5594

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G' or similar character, located below the date range.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF VÅRSÅDDEN (2096)

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

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, Hövolmen 1, Rågåkern 1, Vårsådden 1 i Stockholms kommun. Samtliga fastigheter innehas med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Månadsavgiften har höjts med 3 % under 2017 och har höjts med 3 % från 1 januari 2018.

Genomfört och planerat underhåll

2016	Stamspolning av liggande stammar utanför fastigheten
2016	Trädinventering samt beskärning av träd
2016	Dräneringen av grunden vid Fjugestagränd 17

Pågående eller framtida underhåll (

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Bastu	Renovering
2018	Stamspolning av stående stammar	
2018	OVK besiktning	

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14. Extra stämma hölls 2017-04-25 angående anpassning av HSB:s normalstadgar 2011.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Tomtin	Ordförande
Lotta Wildenius	Ledamot
Lars Lindros	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Dragan Radulovic	Ledamot
Senor Abdulkarim	Ledamot
Kari Varis	Suppleant, sekreterare
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Tomtin, Lars Lindros och Dragan Radulovic.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Tomtin, Lars Lindros och Lotta Wildenius. 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 och Katarina Decker.

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 2017-10-23.

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 534 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 53 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	18 252	17 730	17 462	17 393	17 193
Resultat efter finansiella poster	1 734	3 113	3 511	3 002	38
Årsavgift*, kr/kvm	588	576	559	560	554
Belåning, kr/kvm	280	287	290	505	557
Soliditet, %	72	71	68	55	50

(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).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 943 260	898 776	5 790 734	17 238 224	3 113 039
Ianspråkstagande 2016			-94 000	94 000	
Avsättning 2016			732 000	-732 000	
Balanserat i ny räkning				3 113 039	-3 113 039
Årets resultat					1 734 165
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	6 428 74	19 713 263	1 734 165

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 713 263
Årets resultat	1 734 165
Reservering till underhållsfond	-732 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 141 085
Summa till stämmans förfogande	21 856 513

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	21 856 513
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 251 843	17 729 677
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 517 546	-12 674 388
Övriga externa kostnader	Not 3	-433 268	-504 076
Planerat underhåll		-1 141 085	-94 120
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-452 278	-369 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 580	-729 580
Summa rörelsekostnader		-16 273 756	-14 371 673
Rörelseresultat		1 978 087	3 358 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 802	33 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-274 724	-278 147
Summa finansiella poster		-243 922	-244 964
Årets resultat		1 734 165	3 113 039

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 959 409	26 688 989
		<u>25 959 409</u>	<u>26 688 989</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 959 909</u>	<u>26 689 489</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 738	2 975
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 191 117	9 364 297
Övriga fordringar	Not 9	65 467	85 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	653 453	659 199
		<u>12 921 775</u>	<u>10 111 651</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>16 924 775</u>	<u>14 114 651</u>
Summa tillgångar		<u>42 884 684</u>	<u>40 804 140</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
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		6 428 734	5 790 734
		<u>9 270 770</u>	<u>8 632 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 713 263	17 238 224
Årets resultat		1 734 165	3 113 039
		<u>21 447 428</u>	<u>20 351 262</u>
Summa eget kapital		<u>30 718 197</u>	<u>28 984 032</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 075 030	8 160 706
		<u>8 075 030</u>	<u>8 160 706</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	85 676	85 676
Leverantörsskulder		1 166 819	1 069 656
Fond för inre underhåll		128 431	135 626
Övriga skulder	Not 16	129 087	18 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 581 444	2 349 704
		<u>4 091 456</u>	<u>3 659 402</u>
Summa skulder		<u>12 166 486</u>	<u>11 820 108</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>42 884 684</u>	<u>40 804 140</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 734 165	3 113 039
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	729 580	729 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 463 745	3 842 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 697	532 590
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	432 054	-383 293
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 912 496	3 991 916
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-85 676	-85 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 676	-85 676
Årets kassaflöde	2 826 820	3 906 240
Likvida medel vid årets början	13 367 297	9 461 057
Likvida medel vid årets slut	16 194 117	13 367 297

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande 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 1 315 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.

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	16 895 489	16 563 336
	Hyror	1 266 308	1 218 150
	Övriga intäkter	129 305	55 192
	Bruttoomsättning	18 291 102	17 836 678
	Avgifts- och hyresbortfall	-38 997	-45 121
	Hyresförluster	-262	-61 880
		18 251 843	17 729 677
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 795 001	1 644 516
	Reparationer	1 409 095	1 021 998
	El	549 767	550 381
	Uppvärmning	4 872 997	4 805 950
	Vatten	664 588	632 198
	Sophämtning	468 435	434 494
	Fastighetsförsäkring	448 443	394 878
	Kabel-TV och bredband	423 107	420 537
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	616 330	596 214
	Förvaltningsarvoden	903 371	875 828
	Tomträttsavgäld	1 277 400	1 277 400
	Övriga driftkostnader	89 012	19 994
		13 517 546	12 674 388
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	2 211
	Hyror och arrenden	0	1 058
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 854	37 809
	Administrationskostnader	245 171	307 693
	Extern revision	28 963	28 324
	Konsultkostnader	0	13 981
	Medlemsavgifter	119 280	113 000
		433 268	504 076
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	252 050	200 000
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	88 500	56 800
	Löner och övriga ersättningar	0	19 400
	Sociala avgifter	100 052	77 960
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 676	2 350
	Övriga personalkostnader	0	3 000
		452 278	369 510
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 720	3 046
	Ränteintäkter skattekonto	0	715
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 044	26 740
	Övriga ränteintäkter	1 038	2 682
		30 802	33 183
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	274 126	276 987
	Övriga räntekostnader	598	1 160
		274 724	278 147

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 661 368	49 661 368
Ingående avskrivningar	-22 972 379	-22 242 799
Årets avskrivningar	-729 580	-729 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 701 959	-22 972 379
Utgående bokfört värde	25 959 409	26 688 989
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 628 000	3 628 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 723 000	1 723 000
Summa taxeringsvärde	351 351 000	351 351 000
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	64 148	64 746
Skattefordran	319	20 435
Övriga fordringar	1 000	0
	65 467	85 181
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	651 064	648 854
Upplupna intäkter	2 389	10 345
	653 453	659 199
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter		2017-12-31		2016-12-31		
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	5 790 734	17 238 224	3 113 039
	Resultatdisposition			638 000	2 475 039	-3 113 039
	Årets resultat					1 734 165
	Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	6 428 734	19 713 263	1 734 165
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	631954	3,34%	2018-03-01	8 160 706	85 676
					8 160 706	85 676
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 075 030
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 732 326
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				10 890 000	36 264 750
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				85 676	85 676
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				18 555	18 555
	Källskatt				105 164	0
	Övriga kortfristiga skulder				5 368	185
					129 087	18 740
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 467 103	1 494 381
	Övriga upplupna kostnader				1 114 341	855 323
					2 581 444	2 349 704

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 10/4 - 2018

Anne Källman

Dragan Radulovic

Jan Tomlin

Kari Varis

Lars Gustav Lindros

Lotta Wildenius

Senor Abdulkarim Nouri

Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mattsson

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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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 Vårsådden i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Stockholm den 28 / 4 2018

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Lidija Wukovic

Av föreningen vald revisor