



Org Nr. 769617-6325

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Org.nr: 769617-6325

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

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 fastigheten Gäddan 15 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	2 999
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	41	0

Föreningens fastighet är byggd 2014-2015 värdeår 2015

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-år garantitid.

Övriga väsentliga händelser

Arbetet som självständig styrelse påbörjades efter stämman i juni, sedan dess har Lars Olsson (ledamot) avgått.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Ingen extrastämman har ägt rum under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rickard Bredeby	Ordförande
Jennifer Byström	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Rosanna Quaresmini	Ledamot
Stefan Simic	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jennifer Byström och Rosanna Quaresmini.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Bredeby, Rosanna Quaresmini och Jennifer Byström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Patrik Ahl Föreningsvald ordinarie
Saknas Föreningsvald suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Emma Lindblom och Martin Pettersson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes hösten 2017.

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 77 (75) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (8) överlåtelse skett.

Treårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 546	2 538	1 588
Resultat efter finansiella poster	-1 269	-1 101	-795
Årsavgift*, kr/kvm	670	670	670
Drift**, kr/kvm	525	470	306
Belåning, kr/kvm***	10 722	10 743	10 750
Soliditet	73%	73%	73%

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 545 623
Rörelsekostnader	- 3 304 442
Finansiella poster	- 510 119
Årets resultat	-1 268 938
Planerat underhåll	+ 14 473
Avskrivningar	+ 1 541 757
Årets sparande	287 292
Årets sparande per kvm total yta	96

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	93 265 000	0	161 000	-958 571	-1 100 690
Reservering till fond 2017			116 000	-116 000	

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Ianspråkstagande av fond 2017		-14 473	14 473	
Balanserad i ny räkning			-1 100 690	1 100 690
Upplåtelse lägenheter	0	0		
Årets resultat				-1 268 938
Belopp vid årets slut	93 265 000	0	262 527	-2 160 788 -1 268 938

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

Balanserat resultat	-2 160 788
Årets resultat	-1 268 938
	-3 429 727

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 059 261
Årets resultat	-1 268 938
Reservering till underhållsfond	-116 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	14 473
Summa till stämmans förfogande	-3 429 727

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 429 727
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Piggshajen i Tyresö**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 545 623	2 537 878
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 572 984	-1 410 516
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 500	-31 018
Planerat underhåll		-14 473	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 729	-66 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 757	-1 541 761
Summa rörelsekostnader		-3 304 442	-3 049 695
Rörelseresultat		-758 819	-511 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 660	1 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-512 779	-589 988
Summa finansiella poster		-510 119	-588 873
Årets resultat		-1 268 938	-1 100 690

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	121 471 908	123 013 665
		121 471 908	123 013 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		121 472 408	123 014 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		378	210 508
Avräkningskonto HSB Stockholm		807 653	483 425
Placeringskonto HSB Stockholm		200 310	200 110
Övriga fordringar	Not 9	50 065	135 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	213 656	212 337
		1 272 062	1 241 837
Kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 672 062	1 641 837
Summa tillgångar		123 144 470	124 656 002

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 265 000	93 265 000
Yttre underhållsfond		262 527	161 000
		<u>93 527 527</u>	<u>93 426 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 160 788	-958 571
Årets resultat		-1 268 938	-1 100 690
		<u>-3 429 727</u>	<u>-2 059 261</u>
 Summa eget kapital		 <u>90 097 800</u>	 <u>91 366 739</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 090 700	32 151 100
		<u>32 090 700</u>	<u>32 151 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 400	60 400
Leverantörsskulder		132 456	126 921
Skatteskulder		0	125 600
Övriga skulder	Not 15	302 567	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	460 546	785 242
		<u>955 969</u>	<u>1 138 163</u>
 Summa skulder		 <u>33 046 669</u>	 <u>33 289 263</u>
 Summa eget kapital och skulder		 <u>123 144 470</u>	 <u>124 656 002</u>



HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

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.

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 1,38 % 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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Daltyra 1 Mark AB som ägde fastigheten Tyresö Gläddan 15 för 7 051 131 kr. Daltyra 1 Mark AB sålde fastigheten för 7 220 186 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 961 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 009 004	2 008 970
	Årsavgifter el	140 386	149 901
	Årsavgifter vatten	89 614	86 262
	Hyror	147 992	146 400
	Bredband	124 848	124 848
	Övriga intäkter	37 679	25 726
	Bruttoomsättning	2 549 523	2 542 107
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 900	-4 229
		2 545 623	2 537 878
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	394 270	356 069
	Reparationer	80 773	120 997
	El	244 925	188 795
	Uppvärmning	292 833	220 000
	Vatten	172 441	162 621
	Sophämtning	90 270	60 840
	Fastighetsförsäkring	30 470	28 914
	Kabel-TV och bredband	135 016	134 739
	Förvaltningsarvoden	109 892	107 343
	Övriga driftkostnader	22 093	30 198
		1 572 984	1 410 516
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	1 800
	Administrationskostnader	16 890	9 118
	Extern revision	10 000	9 000
	Konsultkostnader	5 000	0
	Medlemsavgifter	13 610	11 100
		45 500	31 018
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	89 600	44 400
	Revisionsarvode	4 480	3 000
	Övriga arvoden	4 480	3 000
	Sociala avgifter	31 169	16 000
		129 729	66 400
Not 5	Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
	Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	254	239
	Ränteläntäkter HSB placeringskonto	200	110
	Ränteläntäkter HSB bunden placering	2 038	454
	Övriga ränteläntäkter	168	312
		2 660	1 115
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	510 623	589 757
	Övriga räntekostnader	2 156	231
		512 779	589 988

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	111 404 314	111 404 314
Anskaffningsvärde mark	14 181 186	14 181 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 585 500	125 585 500
Ingående avskrivningar	-2 571 835	-1 030 074
Årets avskrivningar	-1 541 757	-1 541 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 113 592	-2 571 835
Utgående bokfört värde	121 471 908	123 013 665
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Summa taxeringsvärde	42 800 000	42 800 000
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	1 249	265
HSB Bostad, eventuell fastighetsskatt	0	125 600
Övriga fordringar	48 816	9 592
	50 065	135 457
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	139 497	132 067
Upplupna intäkter	74 159	80 270
	213 656	212 337
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	400 000	400 000
	400 000	400 000

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter		2017-12-31		2016-12-31	
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång	93 265 000	0	161 000	-958 571
	Resultatdisposition			101 527	-1 202 217
	Årets resultat				-1 268 938
	Belopp vid årets slut	93 265 000	0	262 527	-2 160 788
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855222531	0,70%	2018-03-28	10 514 000
	Swedbank hypotek	2855222598	2,55%	2019-07-15	10 378 100
	Swedbank hypotek	2856391202	0,57%	2018-03-28	10 513 000
	Swedbank hypotek	2856650599	0,49%	2018-02-28	746 000
					32 151 100
					60 400
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				32 090 700
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				31 849 100
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				32 287 000
					32 287 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld				60 400
					60 400
Not 15	Övriga skulder				
	Övriga kortfristiga skulder, HSB Bostad				302 567
					40 000
					302 567
					40 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader				47 756
	Förutbetalda hyror och avgifter				205 361
	Övriga upplupna kostnader				207 429
					494 880
					460 546
					785 242
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



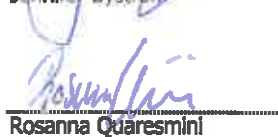
HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Noter

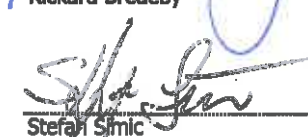
2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 5/4-2018


Jennifer Byström


Rosanna Quaresmini


Rickard Bredeby


Stefan Simic

Vår revisionsberättelse har 2018-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pigghajen i Tyresö, org.nr. 769617-6325.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. Riskerna 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 Plgghajen i Tyresö 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 10/5 - 2018

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Patrik Ahl

Av föreningen vald revisor