

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:107 i Upplands Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 313 m². Taxeringsvärdet är 93 613 tkr, varav byggnadsvärdet är 66 758 tkr och markvärdet 26 855 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	135	8 574
Lokaler (inkl. förråd)	10	675
Garage	24	475
Parkeringsplatser	36	
Summa	205	9 724

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 5 st. kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen disponerar en lokal som styrelserum.

Fastighetsadresser

Ringvägen 8 och 10 samt Torget 9.

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts av HSB Städ AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Lars-Göran Nystedt

Joakim Grundfelt

Birgitta Björkman

Leif Eriksson, t.o.m. 17-08

Monica Landebo, t.o.m.17-05

Camilla Suneson

Ordförande

V.ordförande/Ekonomi

Sekreterare

Webansvarig/Info

HSB-ledamot

Suppleanter

Gunnel Borg

Margareta Danielsson

Avgående ledamöter

Birgitta Björkman

Avgående suppleanter

Margareta Danielsson

Gunnel Borg

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Göran Nystedt, Joakim Grundfelt, Birgitta Björkman och Camilla Suneson, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Revisorsuppleant
Britt-Marie Idman	Lotta Lohman

Samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Pekka Kylmänen t.o.m. 17-08	Sammanställande
Arno Hantke	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie	Suppleant
Lars-Göran Nystedt	Joakim Grundfelt

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	6 884	6 419	5 859	5 718	5 481
Årets resultat, tkr	-42	1 124	1 080	1 179	720
Fond för yttre underhåll, tkr	2 964	2 690	2 094	1 494	1 027
Belåning, kr/kvm bostadsyta	5 433	3 642	1 249	605	300
Soliditet %	20,1	25,9	46,5	59,9	70,4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	658	627	596	579	552
Utrymme för återinvesteringar/underhåll	148	172	158	151	141

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppskr. fond	Underh. fond	Bal. res.	Årets res.
Ingående balans	852,6	2 183,6	2 689,9	5 246,3	1 123,8
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			274,2	849,6	-1 123,8
Förändring av uppskr.fond		-67,2		67,2	0
Årets resultat					-41,5
Utgående balans	852,6	2 116,5	2 964,1	6 163,1	-41,5

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett resultat på -42 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 647 tkr. Under året har föreningens fastighetslån ökat med 28 msek p.g.a. den nu avslutade stamrenoveringen. Av dessa 28 msek avser 12 msek byggnadskreditiv från 2016 och som slutplaceras under 2017. Föreningen beräknar f.n. amortera 840 tkr per år, vilket motsvarar 1,8 % av skuldsaldot.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 561,6 m², vilket ger en avdragsrätt på 6 % av momsen på gemensamma kostnader.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-04-24. På stämman deltog 61 st varav 50 st röstberättigade medlemmar inkluderat 6 st fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Förbättring av utebelysning
- Installation av nya ventilationsaggregat

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Stambyte slutfört
2016	Enhetsmätning el
2014	Fönsterbyte
2012	Renovering och ombyggnad av lekplatser på garden
2011	Totalrenovering av tvättstugor

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 2017-08-25 av förvaltare och ordföranden.

Överlåtelse

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 10 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 33 510 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 35 222 kr/m². Föreningen har haft 6 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

Föreningen har en egen hemsida, www.hsb.se/norrastorstockholm/utsiktshojden.

Framtida utveckling

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 190 014 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 130 000 kr. Kostnad för planerat underhåll enligt budget är 287 725 kr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2018-01-01.
Garage- och P-platshyror höjs med 5 % from 2018-01-01.

Ingen avsättning till inre fond görs under 2018.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 163 060
Årets resultat	-41 500
	<hr/>
	6 121 560

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 121 560
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	550 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-388 240
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	6 283 320

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 964 074
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-161 760
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	<hr/>
	2 802 314

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	6 883 870	6 418 868
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 011 118	-4 579 675
Planerat underhåll	Not 4	-550 000	-82 833
Fastighetsskatt		-223 655	-217 310
Avskrivningar	Not 5	<u>-861 445</u>	<u>-381 022</u>
Summa fastighetskostnader		-6 646 218	-5 260 840
Rörelseresultat		237 652	1 158 028
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 334	2 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-280 486</u>	<u>-37 235</u>
Summa finansiella poster		-279 152	-34 249
Årets resultat		-41 500	1 123 779

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	56 805 321	13 829 003
Mark		474 000	474 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	0	29 319 057
Summa anläggningstillgångar		<u>57 279 321</u>	<u>43 622 060</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 574	1 887
Avräkningskonto HSB		2 126 124	2 700 958
Övriga fordringar	Not 11	370 542	174 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>223 468</u>	<u>213 045</u>
		2 756 707	3 090 327

Summa omsättningstillgångar 2 756 707 3 090 327

Summa tillgångar 60 036 029 46 712 387

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

852 557

852 557

Uppskrivningsfond

2 116 453

2 183 640

Fond för yttre underhåll

2 964 074

2 689 907

5 933 084

5 726 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 163 060

5 246 261

Årets resultat

-41 500

1 123 779

6 121 560

6 370 040

Summa eget kapital

12 054 644

12 096 144

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

45 740 000

19 000 000

Övriga långfristiga skulder

Not 15

0

12 000 000

45 740 000

31 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

840 000

227 491

Leverantörsskulder

382 819

2 329 330

Skatteskulder

5 987

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

185 565

203 667

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

827 014

855 755

2 241 384

3 616 243

Summa skulder

47 981 384

34 616 243

Summa eget kapital och skulder

60 036 029

46 712 387

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,22	2083
Fönsterbyte 2015	Komponentavskrivning	2,00	2064
Stambyte 2017 (del av 2017)	Komponentavskrivning	2,00	2067

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 1 209 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 28 000 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	149 600	118 600
Mötesarvoden	60 200	108 500
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 523	4 000
Utbildning	1 853	1 235
Kostnad för konferenser	18 525	3 705
Sociala kostnader	63 840	72 826
Summa	303 541	313 866

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 640 696	5 372 208
	Hysesintäkter lokaler	510 547	503 320
	Hysesintäkter garage och p-platser	219 519	222 096
	Konsumtionsavgifter	322 339	323 697
	Övriga intäkter	190 769	-2 453
		<u>6 883 870</u>	<u>6 418 868</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	561 092	528 214
	Löpande underhåll	821 070	434 892
	El	572 176	593 667
	Uppvärmning	1 068 738	1 131 660
	Vatten	263 745	290 318
	Sophämtning	295 746	302 813
	Fastighetsförsäkring	100 184	100 184
	Städning	150 204	146 813
	Förvaltningskostnader	480 847	385 417
	Extern revision	12 000	12 000
	Personalkostnader	303 541	313 866
	Övrig drift	381 775	339 831
		<u>5 011 118</u>	<u>4 579 675</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av markytor, övrigt	0	12 450
	Underhåll av huskropp, fasader	0	70 383
	Underhåll av installationer, ventilation	550 000	0
		<u>550 000</u>	<u>82 833</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	108 477	139 495
	Om- och tillbyggnad	685 781	174 340
	Avskrivningar på uppskrivningsbelopp fastighet	67 187	67 187
		<u>861 445</u>	<u>381 022</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 018	2 374
	Ränteintäkter skattekonto	0	247
	Övriga ränteintäkter	316	365
		<u>1 334</u>	<u>2 986</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	277 914	34 522
	Räntekostnader skattekonto	1 448	625
	Övriga räntekostnader	1 124	2 088
		<u>280 486</u>	<u>37 235</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 451 466	14 451 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 451 466	14 451 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 577 412	-7 370 730
Årets avskrivningar	-175 664	-206 682
Utgående avskrivningar	-7 753 076	-7 577 412
Bokfört värde byggnader	6 698 390	6 874 054
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 303 629	7 303 629
Årets investeringar	43 837 763	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 141 392	7 303 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-348 680	-174 340
Årets avskrivningar	-685 781	-174 340
Utgående avskrivningar	-1 034 461	-348 680
Bokfört värde ombyggnader	50 106 932	6 954 949
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	56 805 321	13 829 003
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	2 758 000	2 758 000
	66 758 000	66 758 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	1 855 000	1 855 000
	26 855 000	26 855 000
Taxvärde totalt	93 613 000	93 613 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 490	108 490
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 490	108 490
Ingående avskrivningar	-108 490	-108 490
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-108 490	-108 490
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	29 319 057	4 406 251
Årets anskaffningar	14 518 706	24 912 806
Överfört till ombyggnad	-43 837 763	0
Bokfört värde pågående byggnation	0	29 319 057

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		20 264 250
Momsfordringar		347 286 170 118
Skattefordringar		0 358
Övriga fordringar		2 992 3 711
		<u>370 542 174 437</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring		107 197 100 184
Kabel-TV		12 010 12 002
Upplupen el		84 725 85 717
Övrigt		19 536 15 142
		<u>223 468 213 045</u>

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppskr.fond	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	852 557	2 183 640	2 689 907	5 246 261	1 123 779
Vinstdisp enl. stämmobeslut			274 167	849 612	-1 123 779
Förändring av uppskr. fond		-67 187		67 187	0
Årets resultat				0	-41 500
Belopp vid årets slut	<u>852 557</u>	<u>2 116 453</u>	<u>2 964 074</u>	<u>6 163 060</u>	<u>-41 500</u>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	57065	0,62%	2018-01-30	4 000 000	0
SBAB	27604838	1,05%	2019-01-20	15 000 000	0
SBAB	28127278	0,75%	2018-07-20	20 000 000	0
SBAB	28127448	1,15%	2020-05-20	3 580 000	840 000
SBAB	28339151	0,90%	2018-09-07	4 000 000	0
				<u>46 580 000</u>	<u>840 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					45 740 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 380 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				49 657 000	45 657 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>49 657 000</u>	<u>45 657 000</u>

Not 15 Övriga långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv för stambyte		24 000 000 12 000 000
Överfört till långfristiga fastighetslån		-24 000 000 0
		<u>0 12 000 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	840 000	227 491
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	184 545	203 247
Övriga kortfristiga skulder	1 020	420
	<u>185 565</u>	<u>203 667</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	582 983	507 451
Upplupna räntekostnader	4 847	5 521
Upplupen el	54 237	63 350
Upplupen värme	168 871	124 853
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 076	154 580
	<u>827 014</u>	<u>855 755</u>

Kungsängen 2018-02-22

Birgitta Björkman

Joakim Grundfelt

Lars-Göran Nystedt

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

Britt-Marie Idman
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro, org.nr. 717000-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsiktshöjden för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Utsiktshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kungsängen den 2018-03-14

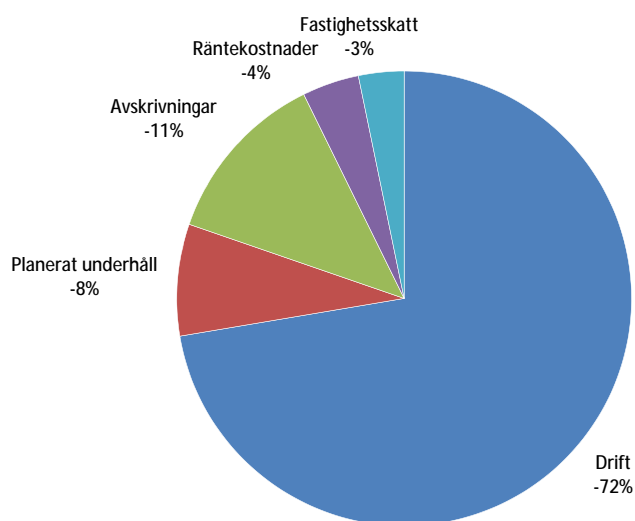
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Britt-Marie Idman

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

