

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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
Monica Landebo
Leif Eriksson
Birgitta Björkman
Camilla Suneson

Ordförande
V.ordförande/Ekonomi
Sekreterare
Webansvarig/Info
Miljöansvarig
HSB representant

Suppleanter

Gunnel Borg
Margareta Danielsson

Avgående ledamöter

Lars-Göran Nystedt
Joakim Grundfelt

Avgående suppleanter

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
Åke Loholm	Börje Hals

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

Valberedning

Pekka Kylmänen	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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 419	5 859	5 718	5 481	5 629
Rörelseresultat, tkr	1 158	1 152	1 233	782	854
Årets resultat, tkr	1 124	1 080	1 179	720	771
Balansomslutning, tkr	46 712	23 577	16 409	12 309	11 765
Soliditet %	25,9	46,5	60,3	70,8	67,9
Fond för yttre underhåll, tkr	2 690	2 094	1 494	1 027	427
Belåning, kr/kvm	3 642	1 249	536	266	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	627	596	579	552	552

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	10 972	9 893	8 713	7 993	7 222
Årets resultat	1 124	1 080	1 179	720	771
Utgående balans	12 096	10 972	9 893	8 713	7 993

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 1 124 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 480 tkr. I och med att stambyte har påbörjats har föreningens fastighetslån ökat med 15 mkr i år. Till detta kommer 12 msek i ännu ej slutplacerade kreditiv. I januari 2016 omförhandlade föreningen ett lån med räntan 1,34 % till mycket lägre ränta på 0,54 %.

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 2016-05-03. På stämman deltog 43 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 170 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Stambyte är pågående
- Avtalsskrivning gällande energioptimering

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

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

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 2016-08-26 av förvaltare och ordföranden.

Överlåtelse

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 10 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 35 222 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 15 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 31 641 kr/m². Föreningen har haft 3 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 78 301 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 388 240 kr. Kostnad för planerat underhåll enligt budget är 137 490 kr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2017-01-01.
Garage- och P-platshyror höjs med 5 % from 2017-01-01.

Ingen avsättning till inre fond görs under 2017.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Slutförande av stambyte

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 246 261
Årets resultat	1 123 779
	<hr/>
	6 370 040

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 370 040
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	82 833
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-357 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	6 095 873

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	2 689 907
Årets förändring enligt ovanstående disposition	274 167
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	<hr/>
	2 964 074

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 418 868	5 859 480
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 579 675	-4 107 033
Planerat underhåll	Not 4	-82 833	-4 212
Fastighetsskatt		-217 310	-215 405
Avskrivningar	Not 5	<u>-381 022</u>	<u>-381 022</u>
Summa fastighetskostnader		-5 260 840	-4 707 672
Rörelseresultat		1 158 028	1 151 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 986	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-37 235</u>	<u>-74 197</u>
Summa finansiella poster		-34 249	-72 220
Årets resultat		1 123 779	1 079 589

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	13 829 003	14 210 025
Mark		474 000	474 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	29 319 057	4 406 251
Summa anläggningstillgångar		<u>43 622 060</u>	<u>19 090 276</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 887	6 005
Avräkningskonto HSB		2 700 958	4 310 057
Övriga fordringar	Not 11	174 437	23 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	213 045	137 519
		<u>3 090 327</u>	<u>4 476 825</u>

Kassa och bank	Not 13	0	9 413
----------------	--------	---	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 090 327</u>	<u>4 486 237</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>46 712 387</u>	<u>23 576 513</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		852 557	852 557
Uppskrivningsfond		2 183 640	2 250 827
Fond för yttre underhåll		2 689 907	2 094 119
		<u>5 726 104</u>	<u>5 197 503</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 246 261	4 695 274
Årets resultat		1 123 779	1 079 589
		<u>6 370 040</u>	<u>5 774 862</u>
Summa eget kapital		<u>12 096 144</u>	<u>10 972 365</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 000 000	4 227 491
Övriga långfristiga skulder	Not 16	12 000 000	6 000 000
		<u>31 000 000</u>	<u>10 227 491</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	227 491	480 000
Leverantörsskulder		2 329 330	973 757
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	203 667	213 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	855 755	709 256
		<u>3 616 243</u>	<u>2 376 657</u>
Summa skulder		<u>34 616 243</u>	<u>12 604 148</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 712 387</u>	<u>23 576 513</u>

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	1,43	2083
Fönsterbyte 2015	Komponentavskrivning	2,00	2064
Inventarier	Linjär	6,67	2029

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	118 600	60 000
Mötesarvoden	108 500	65 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	4 872
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 000	2 000
Utbildning	1 235	2 470
Kostnad för konferenser	3 705	7 410
Sociala kostnader	72 826	41 772
Summa	313 866	189 324

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 372 208	5 113 618
	Hysesintäkter bostäder	0	-2 151
	Hysesintäkter lokaler	503 320	503 164
	Hysesintäkter garage och p-platser	222 096	221 158
	Konsumtionsavgifter, el	323 697	21 613
	Övriga intäkter	-2 453	2 078
		<u>6 418 868</u>	<u>5 859 480</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	528 214	580 263
	Löpande underhåll	434 892	372 413
	El	593 667	295 074
	Uppvärmning	1 131 660	1 093 889
	Vatten	290 318	312 448
	Sophämtning	302 813	296 784
	Fastighetsförsäkring	100 184	114 599
	Städning	146 813	140 459
	Förvaltningskostnader	385 417	415 711
	Extern revision	12 000	9 853
	Personalkostnader	313 866	189 324
	Övrig drift	339 831	286 217
		<u>4 579 675</u>	<u>4 107 033</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av markytor, hårdgjorda	0	988
	Underhåll av markytor, övrigt	12 450	3 224
	Underhåll av huskropp, fasader	70 383	0
	Underhåll, övrigt	0	0
		<u>82 833</u>	<u>4 212</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	139 495	139 495
	Om- och tillbyggnad	174 340	174 340
	Avskrivningar på uppskrivningsbelopp fastighet	67 187	67 187
		<u>381 022</u>	<u>381 022</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 374	1 563
	Ränteintäkter skattekonto	247	132
	Övriga ränteintäkter	365	282
		<u>2 986</u>	<u>1 977</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	34 522	73 326
	Räntekostnader skattekonto	625	305
	Övriga räntekostnader	2 088	566
		<u>37 235</u>	<u>74 197</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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	-7 370 730	-7 164 048
Årets avskrivningar	-206 682	-206 682
Utgående avskrivningar	-7 577 412	-7 370 730
Bokfört värde byggnader	6 874 054	7 080 736
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 303 629	0
Årets investeringar	0	7 303 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 303 629	7 303 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 340	0
Årets avskrivningar	-174 340	-174 340
Utgående avskrivningar	-348 680	-174 340
Bokfört värde ombyggnader	6 954 949	7 129 289
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	13 829 003	14 210 025
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	64 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	2 758 000	3 303 000
	66 758 000	62 303 000
Mark - bostäder	25 000 000	23 400 000
Mark - lokaler	1 855 000	1 457 000
	26 855 000	24 857 000
Taxvärde totalt	93 613 000	87 160 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 490	108 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 490	108 490
Ingående avskrivningar	-108 490	-108 490
Utgående avskrivningar	-108 490	-108 490
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde, fönsterbyte	0	6 231 864
Ingående anskaffningsvärde, stambyte	4 406 251	0
Årets anskaffningar, fönsterbyte	0	466 032
Aktiverat fönsterbyte	0	-6 697 896
Årets anskaffningar, stambyte	24 912 806	4 406 251
Bokfört värde pågående byggnation	29 319 057	4 406 251

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	250	483			
Momsfordringar	170 118	19 415			
Skattefordringar	358	2 263			
Övriga fordringar	3 711	1 083			
	<u>174 437</u>	<u>23 244</u>			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	100 184	100 184			
Kabel-TV	12 002	11 966			
Upplupen el	85 717	25 369			
Övrigt	15 142	0			
	<u>213 045</u>	<u>137 519</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	0	9 413			
	<u>0</u>	<u>9 413</u>			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppskr.fond	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	852 557	2 250 827	2 094 119	4 695 274	1 079 589
Vinstdisp enl. stämmobeslut			595 788	483 801	-1 079 589
Förändring av uppskr. fond		-67 187		67 187	0
Årets resultat					1 123 779
Belopp vid årets slut	<u>852 557</u>	<u>2 183 640</u>	<u>2 689 907</u>	<u>5 246 261</u>	<u>1 123 779</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	3852	0,52%	2017-01-30	4 000 000	0
SBAB	27604838	1,05%	2019-01-20	15 000 000	0
Stadshypotek	804337	1,65%	2017-03-30	227 491	227 491
				<u>19 227 491</u>	<u>227 491</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					19 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut, exkl. kreditiv, uppgå till					18 090 036
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				45 657 000	45 657 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>45 657 000</u>	<u>45 657 000</u>
Not 16 Övriga långfristiga skulder					
Byggnadskreditiv för stambyte (nyttjat 27 msek av 39 msek)				12 000 000	6 000 000
				<u>12 000 000</u>	<u>6 000 000</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	227 491	480 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	203 247	210 942
Övriga kortfristiga skulder	420	2 702
	<u>203 667</u>	<u>213 644</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	507 451	491 729
Upplupna räntekostnader	5 521	8 933
Upplupen el	63 350	50 258
Upplupen värme	124 853	117 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 580	41 211
	<u>855 755</u>	<u>709 256</u>

Kungsängen 2017-03-16

Birgitta Björkman

Monica Landebo

Lars-Göran Nystedt

Joakim Grundfelt

Leif Eriksson

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2017-03-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Åke Loholm
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 i Upplands Bro 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 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 i Upplands Bro 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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.

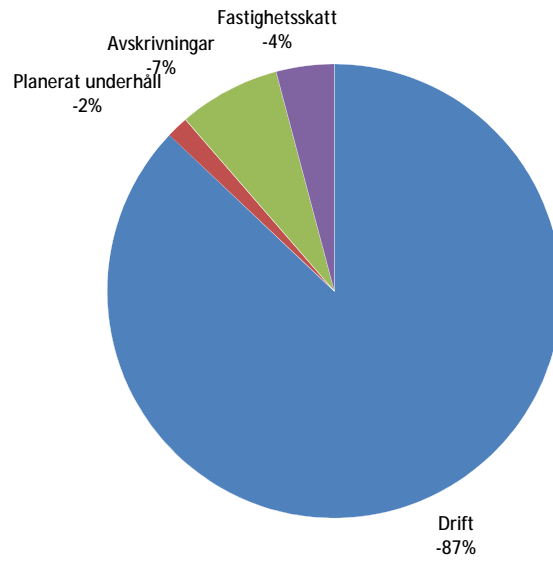
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 22/3 2017

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Åke Loholm
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

