



Org Nr: 714000-0832

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Org.nr: 714000-0832

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF LILLÄNGEN I NACKA

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

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 Sicklaön 291:1 samt 150:8 i Nacka kommun. Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	15	811
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkering och garageplatser	0	--

Föreningens fastighet är byggd 1946. Värdeår är 1944.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Vi gav HSB i uppdrag att ta fram en komplett underhållsplan hösten 2015, som sträcker sig till och med 2040. Dokumentet är föränderligt men avsikten är att det skall vägleda styrelsen inför kommande underhållsåtgärder där vi utgår från dokumentet och gör löpande bedömningar och ändringar baserat på fackmannamässig kunskap inhämtad från diverse leverantörer inom samtliga områden.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fasadkomplettering	Målning vindskivor
2017	Fönster	Målning
2017	Tak	Takpannor justering

07

Övriga väsentliga händelser

Byte av torktumlare samt justerat markbeläggning vid hus 2, 4. Spolning av stammar i husen.

Vi har också fått snabbare bredband och planterat häck vid hus 2, 4 samt beskurit träd vid hus 1, 3. Styrelsen samarbetar med Egnahemsföreningen Lillängen och deltar aktivt i utformningen av närområdets utveckling.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 12 medlemmar (samt tre fullmakter) varav 12+3 var röstberättigade.

Extrastämman hölls 2016-04-24 och avhandlade stadgebyte. Vid stämman deltog 9 medlemmar (samt 2 fullmakter) varav 9+2 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Kruse	Ordförande
Lars-Thomas Heggstad	Ledamot
Bengt Carlsson	Ledamot
Ulla Pihlvang	HSB-ledamot tom maj
Viktoria Granath	Suppleant
Mattias Widerstedt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Viktoria Granath

Mattias Widerstedt

Johan Kruse (avgick vid styrelsemöte nov-16 och ersattes av LT Heggstad)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Kruse samt Lars-Thomas Heggstad. Teckning sker av två i föreningen.

Revisorer

Inger Bomgren

Föreningsvald ordinarie

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Erik Stenberg och Mari-Louise Persson

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.

En genomgång av fastigheterna genomfördes hösten 2015 och utgjorde grunden för nu antagen underhållsplan. *02*

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 19 (20 HSB inkluderat) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 3 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	848	849	829	818	818
Resultat efter finansiella poster	77	13	152	-14	178
Årsavgift*, kr/kvm	942	942	927	914	914
Drift**, kr/kvm	530	505	424	443	421
Belåning, kr/kvm	3 941	4 052	4 163	4 274	4 385
Soliditet, %	28,9	27,9	27,6	24,4	24,4

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 938	1 164 427	260 529	-101 346	13 385
Omföring enligt resultatdisposition			30 562	-17 177	-13 385
Årets resultat					76 690
Beloppet vid årets slut	18 938	1 164 427	291 091	-118 522	76 690

02

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-118 522
Årets resultat	<u>76 690</u>
	-41 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	50 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-30 625
Balanserat resultat	<u>-61 207</u>
	-41 832

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



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	848 233	848 544
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-460 275	-489 369
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 551	-71 101
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-13 342	-12 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-206 632</u>	<u>-206 632</u>
Summa rörelsekostnader		-708 800	-779 890
Rörelseresultat		139 433	68 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 107	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-63 850</u>	<u>-56 306</u>
Summa finansiella poster		-62 743	-55 269
Årets resultat		76 690	13 385

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka****Balansräkning** **2016-12-31** **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>3 734 800</u>	<u>3 941 432</u>
	3 734 800	3 941 432

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>3 735 300</u>	<u>3 941 932</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 108	0
--	-------	---

Övriga fordringar

Not 9	676 339	869 819
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>30 647</u>	<u>46 003</u>
	708 094	915 822

Kortfristiga placeringar

Not 11	500 000	0
--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>1 208 094</u>	<u>915 822</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>4 943 394</u>	<u>4 857 754</u>
------------------	------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond	291 091	260 529
	<u>1 474 456</u>	<u>1 443 894</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-118 522	-101 346
Årets resultat	76 690	13 385
	<u>-41 832</u>	<u>-87 960</u>
Summa eget kapital	<u>1 432 623</u>	<u>1 355 934</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>3 105 936</u>	<u>3 195 936</u>
	3 105 936	3 195 936
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	90 000	90 000
Övriga skulder	66 018	57 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	Not 16	
	<u>191 609</u>	<u>143 260</u>
	404 834	305 884
Summa skulder	<u>3 510 770</u>	<u>3 501 820</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 943 394</u>	<u>4 857 754</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	76 690	13 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	206 632	206 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	283 322	220 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 587	38 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	98 951	82 574
Kassaflöde från löpande verksamhet	396 859	340 608
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	306 859	250 608
Likvida medel vid årets början	864 747	614 139
Likvida medel vid årets slut	1 171 606	864 747

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden är fullt avskriven. Stambyte har tidigare skrivits av enligt en 40-årig progressive avskrivning. Detta ändrades 2014, vid övergången till K2 avskrivningsprinciper, till en 20-årig rakavskrivning på restvärdet. 20 år var då redan avskrivna. Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-25 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 920 388 kr.

oz

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	763 608	763 608
	Hyror	52 970	53 929
	Bredband	27 000	27 000
	Övriga intäkter	4 655	4 007
	Bruttoomsättning	848 233	848 544
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	31 061	23 609
	Reparationer	60 490	48 826
	El	117 743	101 249
	Vatten	54 446	64 528
	Sophämtning	16 650	15 118
	Fastighetsförsäkring	27 086	25 393
	Kabel-TV och bredband	30 132	37 470
	Fastighetskatt	19 020	18 645
	Förvaltningsarvoden	68 036	67 304
	Övriga driftskostnader	4 986	7 789
	Planerat underhåll	30 625	79 438
		460 275	489 369
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 054	2 239
	Administrationskostnader	7 936	21 037
	Extern revision	8 261	7 825
	Konsultkostnader	0	30 000
	Medlemsavgifter	10 300	10 000
		28 551	71 101
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 342	2 788
		13 342	12 788
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	357	256
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	203	281
	Ränteintäkter skattekonto	36	40
	Ränteintäkter HSB bunden placering	418	424
	Övriga ränteintäkter	93	36
		1 107	1 037
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	63 850	56 306
		63 850	56 306

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998
Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 160 748	6 160 748
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 219 316	-2 012 684
Årets avskrivningar	-206 632	-206 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 425 948	-2 219 316
Utgående redovisat värde	3 734 800	3 941 432
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	4 664 000
Summa taxeringsvärde	11 000 000	10 464 000
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	3 117	3 081
Skattefordran	1 616	1 991
Avräkningskonto HSB Stockholm	469 116	662 459
Placeringskonto HSB Stockholm	202 490	202 287
	676 339	869 819
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	30 229	46 003
Upplupna intäkter	418	0
	30 647	46 003
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0

02



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	18 938	1 164 427	260 529	-101 346	13 385
Resultatdisposition			30 562	-17 177	-13 385
Årets resultat					76 690
Belopp vid årets slut	18 938	1 164 427	291 091	-118 522	76 690

Not 13 Skulder till kreditinstitut		Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer				
SBAB	10130042	1,68%	2017-01-16	1 065 312	30 000
SBAB	21556696	1,91%	2017-02-15	1 065 312	30 000
SBAB	21556718	1,91%	2017-02-15	1 065 312	30 000
				3 195 936	90 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 105 936
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 745 936
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				4 246 000	4 246 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld		90 000	90 000
		90 000	90 000

Not 15 Övriga skulder			
Inre fond		12 207	15 624
Övriga kortfristiga skulder		45 000	0
		57 207	15 624

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		4 900	5 276
Förutbetalda hyror och avgifter		147 460	62 813
Övriga upplupna kostnader		39 249	75 171
		191 609	143 260

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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			

02



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 25/4 2017

.....
Bengt Carlsson

.....
Lars-thomas Heggestad

.....
Mattias Viderstedt

Viktoria Granath
Viktoria Granath

Rose-Marie Axenstam
Rose-Marie Axenstam

Vår revisionsberättelse har 2017-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Inger Borngren
Inger Borngren
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Olena Zozulyak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängen i Nacka, org.nr. 714000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängen i Nacka för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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.

02

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 Lillängen i Nacka 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Bengt Carlsson.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2017-05-02

.....
Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Inger Bomgren

Av föreningen vald revisor