

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

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 2:106 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 938 m². Från och med år 2016 har fastigheten nytt taxeringsvärde 94 550 tkr, varav byggnadsvärdet är 67 954 tkr och markvärdet 26 596 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring samt kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	143	8 981
Lokaler (inkl. förråd)	18	181
Garage	10	190
Parkeringsplatser	42	0
Summa	213	9 352

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av Upplands-Bro Kommun (juridisk person). Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (165 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Ringvägen 12 och 14 samt Knektvägen 1.

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 styrelseledamöter

Bo Frögéli	Ordförande
Marie-Louise Peters	Vice ordförande
Birgitta Seidl	Sekreterare
Guy Spring	Ledamot
Leif Uhlan	Ledamot
Camilla Suneson	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Mattias Falk

Avgående styrelseledamöter

Birgitta Seidl
Guy Spring
Leif Uhlan

Avgående styrelsesuppleanter

Mattias Falk

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Frögéli, Marie-Louise Peters, Birgitta Seidl och Camilla Suneson, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Bo Johansson

Revisorsuppleant

Aram Mäkivierikko

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

Valberedning

Alice Eriksson	Sammanställande
Blenda Heinze	
Britt-Marie Andersson	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Frögéli

Suppleant

Marie-Louise Peters

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 350	6 787	6 587	6 027	5 912
Årets resultat, tkr	1 818	1 020	1 278	1 304	588
Fond för yttre underhåll, tkr	5 809	5 143	4 163	3 304	2 760
Belåning, kr/kvm bostadsyta	2 227	0	0	445	470
Soliditet, %	30,8	80,4	82,9	54,7	49,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	725	685	665	639	627
Utrymme för återinv. och underhåll	218	167	161	157	155

Eget kapital, tkr	Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	976	5 143	2 044	1 019
Resultat enl. stämmobeslut		666	353	-1 019
Årets resultat				1 818
Belopp vid årets utgång	976	5 809	2 397	1 818

Lån

Föreningen slutamorterade kvarstående lån på 3 770 532 kr redan under 2015. Till och med 2017-12-31 har föreningen tagit upp 20 msek i nya lån för den pågående stamreoveringen.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-02. På stämman deltog 50 st. röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2017-02-15 där 100 röstberättigade medlemmar deltog, varav 13 genom fullmakt. Den extra föreningsstämman beslutade enhälligt att anta styrelsens presenterade förslag om stambyte, att föreningen övertar medlemmarnas underhållsansvar under ombyggnadstiden, att föreningen ges rätt att installera ny elcentral i hall samt att anta de nya stadgarna i den första läsningen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 19 st. protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 20 st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 31 136 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 9 st. och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick 31 047 kr/m². Föreningen har haft 7 st. lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Drift

Takarmaturer med inbyggd nödbelysning har installerats på samtliga våningsplan och i trapphusen. Stambyte pågår i föreningens fastigheter, och i samband med detta byts maskinutrustningen i tvättstugorna ut. Balkongernas kondition har utvärderats.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 25 augusti 2017. Underhållsplanen har uppdaterats.

Årsavgift

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 6 % fr. o m 2017-01-01.

Information

Föreningen har delat ut 3 st. informationsblad "Styrelsen informerar" till alla medlemmar, samt löpande information kring pågående stambyte.

Framtida utveckling

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 892 tkr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan/budget uppgår till 1 217 Tkr, varav 990 Tkr avser avsättning till stamfond. Beräknad överföring från yttre fond för utfört underhåll uppgår till 206 Tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 6 % fr. o m 2018-01-01.

Framtida underhåll/underhållsplan

Våningsplan och trapphus kommer att målas om i samband med stambyte i respektive fastighet. Styrelsen tog under året ett inriktningsbeslut om byte av samtliga balkonger under 2019.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017-2018	Stambyte (påbörjat 2017)
2018	Utbyte av maskinutrustning i tvättstugor
2018	Ommålning av våningsplan och trapphus
2019	Utbyte av samtliga balkonger

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 397 134
Årets resultat	<u>1 818 347</u>
	4 215 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 215 481
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-425 000
Överföring till fond för yttre underhåll, stamfundsbuffert	<u>-850 195</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 940 286

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	5 809 435
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 275 195</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018*	7 084 630

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

* varav stamfundsbuffert 3 274 675 kr

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 349 688	6 787 304
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 136 250	-5 071 771
Planerat underhåll	Not 4	0	-229 734
Fastighetsskatt		-203 545	-196 824
Avskrivningar	Not 5	-176 814	-278 945
Summa fastighetskostnader		<u>-5 516 609</u>	<u>-5 777 274</u>
Rörelseresultat		1 833 078	1 010 030
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 6	9 019	9 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-23 750</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		<u>-14 731</u>	<u>9 702</u>
Årets resultat		1 818 347	1 019 732

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	7 107 231	6 847 447
Mark		649 600	649 600
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	16 024 471	0
Summa anläggningstillgångar		<u>23 781 302</u>	<u>7 497 047</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	19 498
Avräkningskonto HSB	Not 11	9 643 763	1 716 645
Övriga fordringar	Not 12	15 311	15 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	347 655	342 954
		<u>10 006 729</u>	<u>2 094 209</u>

Kassa och bank	Not 14	1 839 841	1 808 588
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 846 570</u>	<u>3 902 796</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>35 627 872</u>	<u>11 399 843</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning **2017-12-31** **2016-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		976 315	976 315
Fond för yttre underhåll		5 809 435	5 143 169
		<u>6 785 750</u>	<u>6 119 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 397 134	2 043 668
Årets resultat		1 818 347	1 019 732
		<u>4 215 482</u>	<u>3 063 400</u>
Summa eget kapital		<u>11 001 232</u>	<u>9 182 884</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 000 000	0
		<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 517 158	1 152 531
Skatteskulder		705	0
Inre reparationsfond		437 023	431 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	671 754	632 879
		<u>4 626 640</u>	<u>2 216 959</u>
Summa skulder		<u>24 626 640</u>	<u>2 216 959</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 627 872</u>	<u>11 399 843</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	0,9%	2082
Ombyggnad, tak	Linjär	2,5%	2055
Ombyggnad, belysning	Linjär	5,0%	2036

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 9 364 tkr.

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

Fastighetslån

Av föreningens nuvarande lån förfaller 20 000 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	65 000	65 000
Mötesarvoden	122 500	60 000
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Kostnad för konferenser	24 869	11 250
Sociala kostnader	51 313	31 512
Summa	271 682	175 762

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 506 970	6 147 936
	Hysesintäkter lokaler	176 492	175 026
	Hysesintäkter garage och p-platser	124 854	123 837
	Konsumtionsavgifter, el	316 874	335 587
	Försäkringsersättningar	213 246	0
	Övriga intäkter	38 347	32 013
	Brutto	7 376 783	6 814 399
	Avsatt till inre fond	-27 095	-27 095
	Netto	7 349 688	6 787 304
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	667 851	651 882
	Löpande underhåll	519 207	419 652
	El	578 691	544 820
	Uppvärmning	1 127 906	1 158 984
	Vatten	367 780	388 004
	Sophämtning	343 780	405 979
	Fastighetsförsäkring	169 353	150 643
	Städning	156 018	143 376
	Förvaltningskostnader	437 049	516 075
	Extern revision	11 500	17 800
	Personalkostnader	271 682	175 762
	Övrig drift	485 434	498 794
		5 136 250	5 071 771
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	173 484
	Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	0	56 250
		0	229 734
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader, stomme och grund	56 848	56 848
	Byggnader, stammar (fullt avskrivna 2016)	0	33 413
	Byggnader, el (fullt avskrivet 2016)	0	27 844
	Byggnader, fasad	13 922	13 922
	Byggnader, fönster	8 353	8 353
	Byggnader, hiss	11 138	11 138
	Byggnader, inre underhåll	11 602	11 602
	Byggnader, styr och övervakning	9 281	9 281
	Byggnader, rest (extra avskrivning om 62 705 kr år 2016)	16 706	79 411
	Om- och tillbyggnad, takomläggning 2016	27 134	27 134
	Trapp- och nödbelysning (del av 2017)	21 830	0
		176 814	278 945
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 882	1 080
	Ränteintäkter skattekonto	0	157
	Ränteintäkter bankkonto	6 798	8 085
	Övriga ränteintäkter	339	380
		9 019	9 702
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	23 750	0
		23 750	0

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 096 152	19 096 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 096 152</u>	<u>19 096 152</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 306 947	-13 055 136
Årets avskrivningar	-127 850	-251 811
Utgående avskrivningar	<u>-13 434 797</u>	<u>-13 306 947</u>
Bokfört värde byggnader	5 661 355	5 789 205
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 085 376	0
Årets investeringar	436 598	1 085 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 521 974</u>	<u>1 085 376</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 134	0
Årets avskrivningar	-48 964	-27 134
Utgående avskrivningar	<u>-76 098</u>	<u>-27 134</u>
Bokfört värde ombyggnader	1 445 876	1 058 242
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	7 107 231	6 847 447
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	954 000	954 000
	<u>67 954 000</u>	<u>67 954 000</u>
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	596 000	596 000
	<u>26 596 000</u>	<u>26 596 000</u>
Taxvärde totalt	94 550 000	94 550 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 880	104 880
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>104 880</u>	<u>104 880</u>
Ingående avskrivningar	-104 880	-104 880
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-104 880</u>	<u>-104 880</u>
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffning, stambyte 2017-2018 (beräknas f.n. till 46 msek)	15 826 221	0
Årets anskaffning ombyggnad, tvättstugor 2017-2018	198 250	0
Bokfört värde pågående byggnation	16 024 471	0

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 11 Avräkningskonto HSB

I mitten av december betalades lån nummer två ut från Stadshypotek för det pågående stamprojektet, vilket förklarar den stora avvikelsen på avräkningskontot jämfört med 2016.

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	811	654
Skattefordringar	0	6 016
Övriga fordringar	14 500	8 442
	15 311	15 112

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Home Solutions	13 811	11 550
HSB Städ AB	0	12 221
Försäkring	187 192	169 353
Kabel-TV	12 956	12 947
Bredband	35 752	37 400
Upplupen intäkt enhetsmätning el	74 338	81 899
Övrigt	23 606	17 584
	347 655	342 954

Not 14 Kassa och bank

Swedbank	133 588	109 132
SBAB	1 706 254	1 699 456
	1 839 841	1 808 588

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	976 315	0	5 143 169	2 043 668	1 019 732
Vinstdisp enl. stämmobeslut			666 266	353 466	-1 019 732
Årets resultat					1 818 347
Belopp vid årets slut	976 315	0	5 809 435	2 397 134	1 818 347

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	256227	0,95%	2018-01-18	10 000 000	0
Stadshypotek	267261	0,95%	2018-03-12	10 000 000	0
				20 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del per 2017-12-31: 20 000 000

Föreningen har med start i oktober 2017 börjat lyfta nya lån för det pågående stambytet. Projektet kommer att pågå under större delen av 2018 och beräknas kosta c:a 46 msek, exklusive eventuellt senare tillkommande beställningar, vilket finansieras externt med lån. Föreningen har i dag ett lånelöfte på 60 msek.

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	60 000 000	6 811 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	60 000 000	6 811 000

Under året har föreningen tagit ut nya pantbrev på 53 189 000 kr för att täcka hela stambytesprojektet.

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	636 504	612 223
Upplupna räntekostnader	23 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	20 656
	671 754	632 879


Kungsängen, den 6/3 2018



Bo Frögéli


Marie Louise Peters


Birgitta Seidl



Guy Spring


Leif Uhlan


Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bo Johansson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro, org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrhöjden 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Kungsängen den 20/3 2018



Erik Davidsson

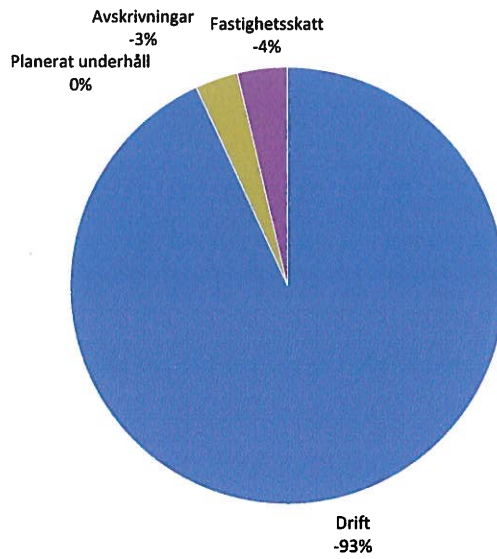
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Johansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

