

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

Org.nr: 714800-0933

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sjöbjörnen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1973. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 017 m². Taxeringsvärdet är 168 697 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 452 tkr och markvärdet 59 245 tkr.

Fastigheten har under 2016 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	182	12 864
Lokaler (inkl. förråd)	28	210
Garage	167	-
Bilplatser	2	-
Summa	380	13 074

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (28 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen, bl. a. som styrelselokal.

Antal lägenhetsöverlåtelse 2016 var 17 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 7 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadress: Lomvägen 603 – 613, 617 - 627

Förvaltning och andra avtal

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare Linda Semborg tom juli 2016 och därefter Johan Niltén
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- HSB Norra Stor-Stockholm - brandskyddsavtal
- NFS Städ AB - städning av trapphus och tvättstugor
- Alektum(Inkasso)
- Bredbandsbolaget – tele och internet
- ComHem – TV
- Wallenstam, Svensk Natur Energi – El
- Sollentuna Energi och Miljö (SEOM)- Värme, vatten och sophämtning
- Infometric AB - framtagande av elförbrukning
- Estate– parkeringsövervakning
- MK-trädgård - markskötsel och snöröjning
- Nomor, skadedjursbekämpning
- Ragnsells, tidningsåtervinning
- E-Gain, klimatstyrning

Organisation

Styrelseledamöter:

Maj-Britt Lindholm	Ordförande
Sven Norling	Vice ordf/avtal
Aris Tilikidis	Sekreterare
Birgitta Mörk	Ekonomi
Gunilla Wedin	Miljö
Tobias Huzell	Fastighet/brandskydd
Elisabeth Malmberg	Information/webb
Amir Kafi	Miljö/webb/fastighet

Styrelsesuppleant:

Göran Ulltin

Mikael Cselenyi

HSB ledamot

Linda Semborg HSB förvaltare
Johan Niltén, HSB förvaltare

Avgående ledamöter:

Aris Tilikidis
Birgitta Mörk
Gunilla Wedin
Amir Kafi

Avgående suppleant:

Göran Ulltin

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av Maj-Britt Lindholm, Sven Norling, Birgitta Mörk och Gunilla Wedin, två i förening.

Av föreningen valda revisorer

Revisor:

Bengt Scherdin

Suppleant:

Mary Kjellqvist

Samt en revisor anställd av BoRevison AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning:

Heléne Lindfors, sammankallande
Elisabeth Holmström
Monica Bergkvist

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Maj-Britt Lindholm

Suppleant:

Sven Norling

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	*10 206	*9 940	*9 713	*9 511	8 435
Rörelseresultat, tkr	285	1 527	967	2 252	596
Årets resultat, tkr	-304	660	-32	1 331	-258
Balansomslutning, tkr	35 116	35 776	37 297	36 968	28 716
Soliditet, %	17	18	15	15	15
Fond för yttre underhåll, tkr	2 310	2 877	3 511	2 685	3 051
Belåning, kr/kvm	2 069	2 095	2 234	2 256	1 702
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl konsumtionsavgift	649	637	624	606	577

* From 2013 redovisas den el som debiteras medlemmarna som konsumtionsavgift.

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	6 307	5 647	5 769	4 348	4 606
Årets resultat	-304	660	-32	1 331	-258
Utgående balans	6 003	6 307	5 647	5 769	4 348

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 304 484 kr. En viss del av föreningens driftskostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften positivt och vice versa.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-04-27. På stämman var det 36 st röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och planerade underhåll

Den 1 april övergick föreningen till digital TV-mottagning, Com Hem står som leverantör. Under våren påbörjade LOFSAB utomhusmålningen. Eternitplattorna på fasaden målades, som tidigare i gult och insidan av balkongerna i stockholmsvitt. I samband med ommålningen byttes all utomhusbelysning ut till ledlampor. Vid medlemsmötet den 7 mars berättade Sune Bohlin, BSB Byggrådgivning, om inventeringen av stammarnas status och vilka åtgärder som måste vidtas de närmaste åren. Under sensommaren/hösten fattade styrelsen beslut om att påbörja projektering för stambyte.

Avgifter och hyror

Den 1 januari 2016 genomförde vi en avgiftshöjning med 2 % för bostäder. Hyran för lokaler, förråd garageplatser och parkeringsplatser höjdes även de med 2 %.

Information

Föreningens e-postadress: Styrelsen@karrdal.se och hemsidan finns sedan fem år tillbaka på HSB webb med adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

11 st boendeblad har getts ut och distribuerats till alla hushåll. Två medlemsmöten har hållits under året. Vid höstens möte deltog medlemmar från 82 lägenheter.

Tidigare genomfört, större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2009	Fönsterbyte på 1:orna och i trapphuset
2010	Nedgrävning av sopanläggning odyl
2011	Garagerenovering
2011	Radonsanering
2012	Målning och nya mattor i trapphus och sutteräng
2012	Dränering intill husgavlar
2013	Balkongrenovering
2014	Tätning och målning av dörrar
2014	Ny plåt på entrétaken
2014/2015	Renovering av 3 tvättstugor
2016	Fasadmålning och byte av utomhusbelysning

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Skador på fasad och tak
2018/2019	Stambyte

Budget för 2017

Budgeten visar på ett underskott på – 221,404 kr. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 4 % och lokalhyror, förråd, garageplatserna och p-platserna med 2 %.

Målsättningsprogram

Fortsatt inventering, projektering, extra stämma och upphandling av entreprenör för Stambytet genomförs under året.

Besiktning av fasad och takbeläggning genomförs för att säkerställa att inte fukt tränger in i betong och takstolar.

Undersöka möjligheten att inom ett eller par år borra för bergvärme.

Ett viktigt mål är att föreningen skall verka för en bättre miljö i energibesparande syfte.

Uppvärmningen som är föreningens största kostnad i dag måste på olika sätt minskas genom en rad åtgärder. Styrelsen samråder med HSB och andra organ för att hitta hållbara lösningar.

Tack för ert förtroende!

Styrelsen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 839 639
Årets resultat	<u>-304 484</u>
	2 535 155

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 535 155
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 957 879
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-996 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 497 034

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016	2 309 914
Årets förändring	<u>-961 879</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	1 348 035

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	10 206 476	9 939 864
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 795 335	-5 979 661
Planerat underhåll	Not 4	-1 957 879	-1 315 156
Fastighetsskatt		-287 746	-275 476
Avskrivningar	Not 5	-880 586	-842 786
Summa fastighetskostnader		-9 921 546	-8 413 079
Rörelseresultat		284 930	1 526 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 855	2 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-592 269	-868 775
Summa finansiella poster		-589 414	-866 295
Årets resultat		-304 484	660 490

Balansräkning**2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	28 682 796	29 508 336
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	Not 9	787 878	275 924
Pågående byggnation	Not 10	105 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>31 687 674</u>	<u>31 896 260</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 830	16 504
Avräkningskonto HSB		2 349 888	2 876 350
Övriga fordringar	Not 11	2 504	21 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>399 654</u>	<u>340 590</u>
		2 765 876	3 254 988

Kassa och bank	Not 13	662 703	624 679
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 428 579</u>	<u>3 879 667</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>35 116 253</u>	<u>35 775 927</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 157 800

1 157 800

Fond för yttre underhåll

2 309 914

2 877 070

3 467 714

4 034 870

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 839 639

1 611 993

Årets resultat

-304 484

660 490

2 535 155

2 272 483

Summa eget kapital

6 002 869

6 307 353

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

26 602 782

27 069 428

26 602 782

27 069 428

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

445 392

319 420

Leverantörsskulder

358 708

464 232

Skatteskulder

294

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

114 807

112 405

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 591 401

1 503 089

2 510 602

2 399 146

Summa skulder

29 113 384

29 468 574

Summa eget kapital och skulder

35 116 253

35 775 927

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-304 484	660 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	880 586	842 786
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	576 102	1 503 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 350	-52 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 457	-340 752
Kassaflöde från löpande verksamhet	650 208	1 110 392
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-105 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-567 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-672 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-466 646	-1 840 561
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-466 646	-1 840 561
Årets kassaflöde	-488 438	-730 169
Likvida medel vid årets början	3 501 029	4 231 198
Likvida medel vid årets slut	3 012 591	3 501 029
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 349 888	2 876 350
Kassa och bank	662 703	624 679
Summa likvida medel	3 012 591	3 501 029

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	2,1	2092
Ombyggnader, balkongrenovering	Komponentavskrivning	2,5	2053
Inventarier	Linjär	4-6,67	2030-2031

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. Minimivärdet 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 3 394 971 kr.

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	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	89 000
Mötesarvoden	103 800	88 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 490	1 160
Arvode för eningsvald revisor	10 500	10 500
Övriga arvoden och ersättningar	16 770	16 818
Utbildning	31 875	11 250
Kostnad för konferenser	23 788	23 398
Sociala kostnader	63 288	37 612
Summa	344 511	277 737

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 354 134	8 184 252
	Hysesintäkter lokaler	100 548	99 977
	Hysesintäkter garage och p-platser	744 535	763 115
	Konsumtionsavgifter el	543 569	475 886
	Bredband, tv/tele/data	382 550	383 000
	Övriga intäkter	81 140	33 634
	Brutto	10 206 476	9 939 864
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	667 230	769 104
	Löpande underhåll	624 857	373 948
	El	702 122	727 338
	Uppvärmning	1 600 372	1 504 323
	Vatten	403 958	408 254
	Sophämtning	319 523	319 689
	Fastighetsförsäkring	241 262	208 113
	Städning	203 236	181 273
	Förvaltningskostnader	752 119	497 832
	Extern revision	13 350	13 388
	Personalkostnader	344 511	277 737
	Bredband, tv/tele/data	467 458	396 001
	Övrig drift	455 337	302 660
		6 795 335	5 979 661
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av huskropp utvändigt, ommålning fasader	1 826 783	0
	Underhåll av gem. Utrymmen, tvättutrustning	0	109 984
	Underhåll av installationer, VA/sanitet, stamspolning	62 804	658 781
	Underhåll av installationer, ventilation	66 313	278 121
	Underhåll av installationer, värme, tätning mot kalldrag 1:or	0	135 213
	Underhåll, övrigt	1 979	133 057
		1 957 879	1 315 156
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	608 464	608 464
	Om- och tillbyggnad	217 076	217 076
	Maskiner och inventarier	55 046	17 246
		880 586	842 786
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 147	2 017
	Ränteintäkter skattekonto	196	214
	Övriga ränteintäkter	512	249
		2 855	2 480
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	591 311	867 800
	Övriga räntekostnader	958	975
		592 269	868 775

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 785 659	28 785 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 785 659	28 785 659
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 526 227	-6 917 763
Årets avskrivningar	-608 464	-608 464
Utgående avskrivningar	-8 134 691	-7 526 227
Bokfört värde byggnader	20 650 968	21 259 432
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 683 056	8 683 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 683 056	8 683 056
Ingående ackumulerade avskrivningar	-434 152	-217 076
Årets avskrivningar	-217 076	-217 076
Utgående avskrivningar	-651 228	-434 152
Bokfört värde ombyggnader	8 031 828	8 248 904
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 682 796	29 508 336
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	106 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	3 452 000	3 199 000
	109 452 000	101 199 000
Mark - bostäder	57 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	2 245 000	1 727 000
	59 245 000	46 727 000
Taxvärde totalt	168 697 000	147 926 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	431 138	431 138
Årets investeringar	567 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	998 138	431 138
Ingående avskrivningar	-155 214	-137 968
Årets avskrivningar	-55 046	-17 246
Utgående avskrivningar	-210 260	-155 214
Bokfört värde	787 878	275 924
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar, stamprojekt	105 000	0
Bokfört värde pågående byggnation	105 000	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		303	233		
Skattefordringar		0	11 966		
Övriga fordringar		2 201	9 345		
		2 504	21 544		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		248 734	241 262		
Kabel-Tv		54 183	31 078		
Övrigt		96 737	68 250		
		399 654	340 590		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		662 703	624 679		
		662 703	624 679		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 157 800	2 877 070	1 611 993	660 490	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-567 156	1 227 646	-660 490	
Årets resultat				-304 484	
Belopp vid årets slut	1 157 800	2 309 914	2 839 639	-304 484	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	776246	1,85%	2017-09-01	3 506 675	73 440
Stadshypotek	953094	1,62%	2020-06-01	8 020 238	162 024
Swedbank Hypotek	2753744602	1,69%	2021-06-23	5 800 153	116 928
Swedbank Hypotek	2853610083	3,06%	2018-03-27	3 846 000	44 000
Swedbank Hypotek	2854027048	0,69%	2017-03-28	3 500 000	0
Swedbank Hypotek	2856237553	1,08%	2018-03-23	2 375 108	49 000
				27 048 174	445 392
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					26 602 782
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 821 214
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				31 271 000	31 271 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				31 271 000	31 271 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	445 392	319 420
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	459	348
Arbetsgivaravgifter	486	160
Inre fond	47 052	47 052
Övriga kortfristiga skulder	66 810	64 845
	114 807	112 405
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	829 448	844 146
Upplupna räntekostnader	48 689	23 198
Upplupen el	75 454	71 989
Upplupen värme	217 115	207 580
Upplupen sophämtning	28 240	27 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 455	328 998
	1 591 401	1 503 089

Sollentuna 2017-03-22

Maj-Britt Lindholm

Sven Norling

Aris Tilikidis

Birgitta Mörk

Gunilla Wedin

Tobias Huzell

Elisabeth Malmberg

Amir Kafi

Mikael Cselenyi

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

Bengt Scherdin
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärrdal, org.nr. 714800-0933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrdal 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 revisionssed 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 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. 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 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 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 Kärrdal 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

Sollentuna 2017-03-22

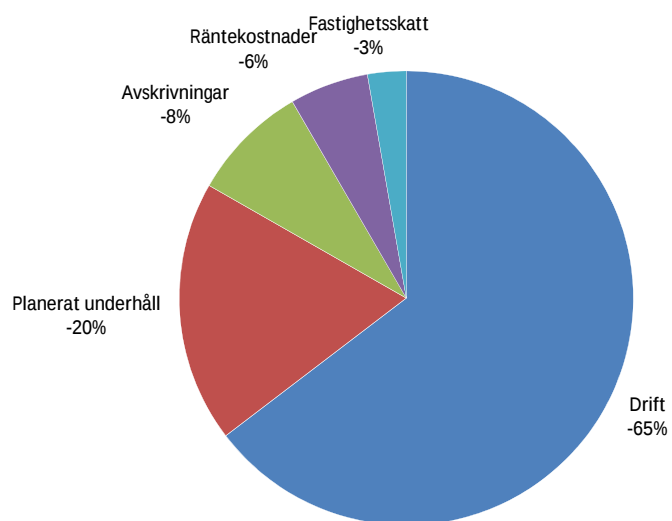
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Scherdin

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

