

Org nr 702002-5560

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsföreningen Vårberg i Stockholm

Org nr 702002-5560

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2016.09.01 - 2017.08.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08 -31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1965-09-20 och registrerades 1965-10-15. Org.nr är 702002-5560. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1. Samtliga föreningens 210 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Bostadsyta är 17 220 kvm. Föreningen upplåter 86 lokaler med hyresrätt. Lokalyta är 1283 kvm. Inom föreningen finns 96 garageplatser, 62 p-platser och 86 förråd.

Styrelsen

Styrelse för tiden 2016 08 31 – 2017 02 18		för tiden 2017 02 18 – 2017 08 31	
Ordförande	Rolf Ahlgren	Ordförande	Celal Ünsal
Vice ordförande	Celal Ünsal	Vice ordf.	Slobodan Zdravkovic
Sekreterare	Marja Salakari	Sekreterare	Alexandra Berktras
Ledamot	Slobodan Zdravkovic		
HSB-ledamot	Elsie Nilsson	HSB-ledamot	Elsie Nilsson, HSB
Suppleant	Sabahattin Sel	Suppleant	Sabahattin Sel
Suppleant	Elisabeth Engström	Suppleant	Elisabeth Engström
		Suppleant	Gustav Josefsson

I tur att lämna styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Celal Ünsal, Slobodan Zdravkovic och Sabahattin Sel.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 18 februari 2017 i Vårbergsskolans matsal.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, 2 i förening. Attesträtten för föreningen har innehafts av styrelsens ordförande, vice ordförande, var för sig upp till 100 000:-. Över 100 000:- två i förening.

Valberedning

Sammankallande Gunvor Sjöberg
Ledamöter Irene Lind, Rasim Ertik

Revisorer

Revisor	Leif Eriksson
Revisorsuppleant	Birgit Eriksson
BoRevision AB	

Ombud till HSB Stockholm distrikt Söderort

Ordinarie	Rolf Ahlgren
	Ulla Sjöström
	Aili Ljungström
	Celal Ünsal
Suppleanter	Solveig Johansson
	Birgit Eriksson
	Marianne Lindmark
	Irene Lind

Husombud

Hus A	Fanny Gustafsson/ vakant
Hus B	Mona Milojkovic
Hus C	Sören Lundquist
Hus D	Allan Larsson
Hus E	Berndt Westerlund
Hus F	Fikret Mesihovic
Hus G	Elisabeth Engström
Hus H	Per-Olof Eriksson
Hus J	Britt-Marie Jansson
Hus K	Amra Tabakovic
Hus L	Rolf Ahlgren
Hus M	Sabahattin Sel

Anställd

Dragan Novakovic arbetar som fastighetsskötare 80% och vicevärd 20%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheternas tillstånd

En yttre besiktning av fastigheterna har genomförts och bristerna åtgärdats. Byte av stigarventiler för värmen har slutförts under verksamhetsåret 2016-2017. . Lekplatsen har fått nya lekredskap. Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Gröna gruppen har inlett arbetet med en nollställning av trädgårdarna. Arbetet med upphandlingsunderlag inför renovering/relining av avloppsstammar har inletts.

Avgifter

Årsavgifter höjdes med 10% fr o m 2018-01-01.

Arvoden & löner

Arvoden förtroendevalda	134 000 kronor
Löner och ersättningar till anställda	373 328 kronor

02

50-årsjubileet

Föreningen firade sin 50-åriga historia med en trevligt arrangerad fest för alla åldrar.

Fonder

Fonden för inre underhåll har under året ökat med 66 434 kronor.

Städning

Städningen utförs på entreprenad av HSB Städ AB

Medlemsinformation

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 278 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 22 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013
Nettoomsättning	9 419	9 404	9 540	9 525	9 304
Årets resultat, tkr	539	1 103	746	914	395
Årsavgift*, kr/kvm	531	531	531	531	525
Soliditet, %	49	48	47	45	43

(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).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	10 961 773	568 163	1 103 844
Resultatdisposition 2015-2016		569 810	534 034	-1 103 844
Årets resultat				539 008
Belopp vid årets slut	2 988 500	11 531 583	1 102 197	539 008

8a.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 102 197
Årets resultat	<u>539 008</u>
	1 641 205

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 317 458
Överföring till yttre underhållsfond	50 000
Balanserat resultat	<u>1 908 663</u>
	1 641 205 <i>02</i>

Till sist ber styrelsen att få tacka alla boende för det gångna verksamhetsåret.

Vårberg i december 2017

Styrelsen



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Resultaträkning		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 419 049	9 403 746
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 581 135	-6 200 418
Övriga externa kostnader	Not 3	-287 744	-225 217
Planerat underhåll		-317 458	-180 190
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-787 233	-766 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-722 344	-678 994
Summa rörelsekostnader		-8 695 915	-8 051 630
Rörelseresultat		723 134	1 352 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 667	9 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-191 793	-258 249
Summa finansiella poster		-184 126	-248 271
Årets resultat		539 008	1 103 844

02

9,



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Balansräkning		2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 576 405	27 990 970
Inventarier och maskiner	Not 8	0	7 279
		<u>28 576 405</u>	<u>27 998 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 576 905</u>	<u>27 998 749</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 240	9 108
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 103 370	3 037 842
Placeringskonto HSB Stockholm		16 366	16 350
Övriga fordringar	Not 10	537	3 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	200 584	482 035
		<u>3 323 097</u>	<u>3 548 673</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	4 735	4 735
Summa omsättningstillgångar		<u>4 327 832</u>	<u>4 553 408</u>
Summa tillgångar		<u>32 904 737</u>	<u>32 552 157</u>

02

10.



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 988 500

2 988 500

Yttre underhållsfond

11 531 583

10 961 773

14 520 08313 950 273*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 102 197

568 163

Årets resultat

539 008

1 103 844

1 641 2051 672 007

Summa eget kapital

16 161 28815 622 280**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 729 980

13 729 980

13 729 98013 729 980*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

241 272

373 743

Skatteskulder

16 880

7 010

Fond för inre underhåll

1 624 568

1 558 134

Övriga skulder

Not 16

4 945

3 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 125 805

1 257 215

3 013 4703 199 896

Summa skulder

16 743 450

16 929 876

Summa eget kapital och skulder**32 904 737****32 552 157**

02

11.

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Kassaflödesanalys****2016-09-01
2017-08-31** **2015-09-01
2016-08-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 539 008 1 103 844

Justering för poster som inte ingår i kassaflödetAvskrivningar 722 344 678 994
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 261 352 1 782 838**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 291 120 -289 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -186 427 391 620
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 366 045 1 884 521**Investeringsverksamhet**Investeringar i fastigheter -1 300 500 0
Kassaflöde från investeringsverksamhet -1 300 500 0**Finansieringsverksamhet**

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 0 0

Årets kassaflöde**65 545 1 884 521****Likvida medel vid årets början****4 058 927 2 174 405****Likvida medel vid årets slut****4 124 472 4 058 927**

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

02

12



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 315 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 2 845 017 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 053 848	9 060 920
	Hyror	510 863	508 144
	Övriga intäkter	87 712	67 464
	Bruttoomsättning	<u>9 652 423</u>	<u>9 636 528</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-14 820	-14 228
	Avsatt till inre fond	<u>-218 554</u>	<u>-218 554</u>
		9 419 049	9 403 746
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	325 901	428 488
	Reparationer	744 617	453 975
	El	322 769	291 077
	Uppvärmning	2 633 801	2 549 354
	Vatten	522 019	462 695
	Sophämtning	268 587	259 428
	Fastighetsförsäkring	193 797	193 646
	Kabel-TV och bredband	213 762	208 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	302 418	288 732
	Förvaltningsarvoden	269 095	274 999
	Tomträttsavgäld	741 504	725 805
	Övriga driftkostnader	<u>42 865</u>	<u>63 833</u>
		6 581 135	6 200 418
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	1 093
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	122 859	37 712
	Administrationskostnader	76 760	86 474
	Extern revision	18 525	17 550
	Medlemsavgifter	<u>69 600</u>	<u>82 388</u>
		287 744	225 217
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 000	134 000
	Revisionsarvode	21 000	19 000
	Löner och övriga ersättningar	373 328	372 468
	Sociala avgifter	139 754	141 834
	Uttagsbeskattning	102 605	81 982
	Pensionskostnader och förpliktelser	13 316	12 028
	Övriga personalkostnader	<u>3 230</u>	<u>5 500</u>
		787 233	766 812
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 315	1 103
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	4 720
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 317	2 961
	Övriga ränteintäkter	<u>1 018</u>	<u>1 194</u>
		7 667	9 978
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	190 097	257 185
	Övriga räntekostnader	<u>1 696</u>	<u>1 064</u>
		191 793	258 249

02

14.



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 515 663	48 515 663
Årets investeringar	1 300 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 816 163	48 515 663
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 524 693	-19 852 976
Årets avskrivningar	-715 065	-671 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 239 758	-20 524 693
Utgående bokfört värde	28 576 405	27 990 970
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	878 000	878 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 388 000	1 388 000
Summa taxeringsvärde	161 266 000	161 266 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	705 219	705 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 219	705 219
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-697 940	-690 663
Årets avskrivningar	-7 279	-7 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-705 219	-697 940
Bokfört värde	0	7 279
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	537	565
Övriga fordringar	0	2 773
	537	3 338
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 730	479 979
Upplupna intäkter	1 854	2 056
	200 584	482 035

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

02

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2017-08-31	2016-08-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
		1 000 000	1 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	4 735	4 735			
		4 735	4 735			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	10 961 773	568 163	1 103 844
	Resultatdisposition			569 810	534 034	-1 103 844
	Årets resultat					539 008
	Belopp vid årets slut	2 988 500	0	11 531 583	1 102 197	539 008
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658621855	1,51%	2020-08-11	1 912 500	0
	Swedbank	2754506216	1,14%	2017-12-09	2 333 300	0
	Swedbank	2754506224	1,74%	2021-11-25	2 250 360	0
	Swedbank	2754506257	2,22%	2018-09-25	2 233 820	0
	Swedbank	2853689806	0,83%	2017-12-09	5 000 000	0
					13 729 980	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 729 980
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 729 980
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				14 954 000	14 954 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				38	38
	Källskatt				4 791	3 757
	Övriga kortfristiga skulder				116	0
					4 945	3 795
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				18 700	50 176
	Förutbetalda hyror och avgifter				773 709	784 571
	Övriga upplupna kostnader				333 396	422 468
					1 125 805	1 257 215

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

02



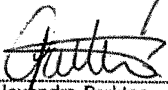
Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

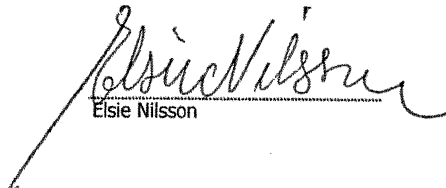
Noter

2017-08-31 2016-08-31

Stockholm, den 8/1-2018


Alexandra Berktas

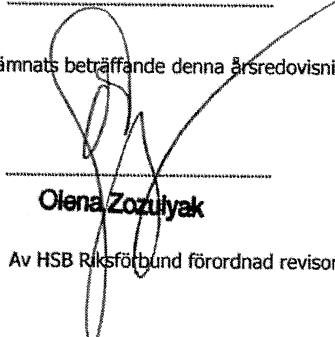

Celal Unsal


Elsie Nilsson


Slobodan Zdravkovic

Vår revisionsberättelse har 2018-01-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31.

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 augusti 2017 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. Revisoremas 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 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.

02

18.

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 Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31 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:

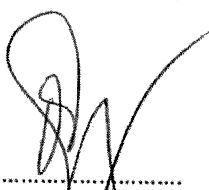
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

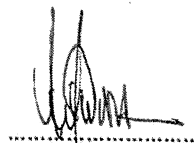
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 8 / 11 2018



Olena Zozulyak
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor