

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Annelund i Sollentuna

Org.nr: 714800-0602

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse 2016

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Riddaren 1 och Riddaren 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår till 18 944 m². Fastigheternas totala taxeringsvärde är 58 878 tkr varav byggnadsvärdet är 23 154 tkr och markvärdet 35 724 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	66	4 751
Lokaler (inkl. förråd)	3	201
Carport	27	
Bilplatser	42	

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning har skötts av;

-Emvix Förvaltning o Byggservice AB samt

-HSB Norra Stor-Stockholm som ansvarat för administrativ och ekonomisk förvaltning.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Gunilla Forsström	Ordförande 1 år
Ulla Falk	Ledamot/vice sekr.
Oscar Håkansson	Ledamot
Gunnel Borger Johansson	Sekreterare
Anders Jonsson	Ledamot
Diego Lema	Vice ordförande
Britt Möller	HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Mårten Hahne
Jesper Högdahl
Maya Sturm

Avgående styrelseledamöter

Gunnel Borger Johansson
Gunilla Forsström
Oscar Håkansson

Avgående styrelsesuppleanter

Mårten Hahne
Jesper Högdahl
Maya Sturm

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Gunilla Forsström, Gunnel Borger Johansson, Ulla Falk samt Diego Lema, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Anita Jerlenius

Revisorsuppleant

Lisa Wendelius Choate

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

Valberedning

Rani Hall Sammankallande

Bertil Mattsson

Annica Wistedt

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Gunnel Borger Johansson

Suppleant

Ulla Falk

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 530	3 595	3 538	3 481	3 427
Rörelseresultat, tkr	515	801	-29	-314	407
Årets resultat, tkr	474	762	-96	-385	316
Balansomslutning, tkr	11 490	10 938	9 156	9 304	10 358
Soliditet, %	68	67	71,7	71,5	67,9
Fond för yttre underhåll, tkr	4 031	3 684	4 359	4 783	4 444
Belåning, kr/kvm bostadsyta	610	610	381	381	547
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	686	686	673	661

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	7 318	6 556	6 652	7 037	6 721
Årets resultat	474	762	-96	-385	316
Utgående balans	7 792	7 318	6 556	6 652	7 037

Styrelsens kommentarer

Föreningens resultat 2016 blev 474 tkr mot budgeterat 521 tkr, dvs 47 tkr lägre än budget.

Föreningens nettoomsättning, dvs hyresintäkter, uppgick till 3 530 tkr vilket understiger föregående år (2015) marginellt med 68 tkr som kan härröras till en engångshändelse som uppstod 2015.

Driftkostnaderna slutade på 1 976 tkr, 132 tkr lägre än budgeterat beroende på att en del kostnader har lagts under planerat underhåll.

Bland driftkostnaderna var det uppvärmningen som blev 60 tkr lägre än budget men i nivå med föregående år (2015). Vattenkostnaden blev något, 6 tkr, högre än budget. Sophämtning 17' lägre än budget vilket till viss del beror på utebliven containerhyra till höststädning.

Efter driftkostnaderna redovisas kostnaderna för det planerade underhållet som översteg budget med 97 tkr. Detta förklaras av bl.a. underhållsåtgärder såsom byte ljudabsorbenter i lägenheterna, målning golv tvättstuga och målning och byte panel vindskuporna.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 20 april. På stämman deltog 32 st. röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2005	Byte yttre fönster t aluminiumprofil inkl. altandörrar stora lgh
2008-11	Omläggning av tegeltak
2013-14	Byte elledningar och installerat jordfelsbrytare
2015	Relainig avlopp
2015	Förbättringsåtgärder i värmesystem,

Underhåll

Slutjustering för underhålls- och förbättringsarbete av vårt värmesystem där vi bl. a bytt filter, radiatorventiler och värmestamventiler tillkom under året till en kostnad av 47 tkr.
Byte av cirkulationspump varmvattnet, byte ljudabsorbenter i fönsterventiler samt byte av 14 st. insatser till motorvärmare i carport.

Radonåtgärder har vidtagits i 11 lägenheter som fortfarande har haft förhöjda värden.
Ny mätning av dessa lägenheter pågår under vintern 2016/2017.

Underhåll som byte panel samt målning av vindskuporna utfördes under sommaren.
För att göra området tryggare har belysning med rörelsedetektor monterats på de norra gavlarna på längorna Allévägen 6 tom 10.

I övrigt har vår förvaltare löpande åtgärdat smärre fel och brister på staket, dörrar, tak och fasader som noterades vid den årliga "synen" av våra fastigheter som skedde i april.

Överlåtelse och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter har tre st. överlåtits under året.
Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen disponerar själv en tredje lokal.

Övriga händelser

För att komma tillrätta med problem med gästparkeringarna som tyvärr nyttjats av icke behöriga har styrelsen utfärdat samt delat ut parkeringstillstånd som ska användas av bostadsrättsinnehavarnas gäster. Med dessa och ny tydligare skyltning kan vi konstatera att det har hjälpt till stor del.

Föreningen har haft städdag den 21 maj då medlemmarna efter utförda arbetsinsatser samlats till samvaro med varm korv och kaffe. En korg med delikatesser lottades ut bland de som deltog vid städdagen. Däremot uteblev höststädningen pga. att vi hade ett snötäcke på flera decimeter.
Information till föreningens medlemmar har getts ut 14 gånger via "Husrader" om förestående händelser, aktiviteter och möten.

Nya batterier till brandvarnare utdelades och i december inköptes brandsläckare som julklapp till samtliga bostadsrättsinnehavare vilket blev mycket uppskattat.

Föreningsmedlemmarna har på traditionellt sätt önskat varandra God Jul och ett Gott Nytt år med glögg och pepparkakor i föreningslokalen på julaftons förmiddag.

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeterat resultat för 2017 blir -51 tkr mot föregående års budgeterade resultat på 521 tkr. Skillnaderna mellan årens budgetar är som vi tidigare sagt små inom de olika kostnadsslagen och resultatet varierar framförallt beroende på hur olika underhållsåtgärder antingen kostnadsförs direkt eller aktiveras och skrivs av under längre tid. Under 2017 finns dock åtgärder för 705 tkr under "planerat underhåll" som kostnadsförs direkt och påverkar budgeterat resultat.

Några kapitalkrävande investeringar är inte inplanerade.

Styrelsen avser att inte heller 2017 höja årsavgifterna.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Spolning hängrännor och byte av brunn
2017	Påbörja isolering av vindsutrymmen
2017	Komplettering redskap lekplatsen
2018	Fasader, målning grundsocklar
2018-2019	Värmekulvert

Det planerade underhållet syftar till att hålla lång livslängd på föreningens fastigheter. Underhållsplanen som sträcker sig 20 år framåt i tiden revideras fortlöpande.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 535 408
Årets resultat	<u>473 654</u>
	3 009 062

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 009 062
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	281 747
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-384 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 906 809

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	4 031 438
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>102 253</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	4 133 691

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	3 530 132	3 594 542
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 976 239	-1 984 879
Planerat underhåll	Not 4	-281 747	-30 724
Fastighetsskatt		-423 399	-443 409
Avskrivningar	Not 5	-334 099	-334 099
Summa fastighetskostnader		-3 015 484	-2 793 111
Rörelseresultat		514 648	801 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 438	935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-42 432	-40 009
Summa finansiella poster		-40 994	-39 074
Årets resultat		473 654	762 356

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

Byggnader och ombyggnader	Not 8	9 352 848	9 686 946
Mark		350 000	350 000
Summa anläggningstillgångar		9 702 848	10 036 946

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	16 374
Avräkningskonto HSB		1 626 171	726 738
Övriga fordringar	Not 9	2 777	4 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	149 854	145 563
		1 778 802	893 055

Kassa och bank	Not 11	8 030	8 030
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		1 786 832	901 085
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa tillgångar		11 489 680	10 938 031
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

751 375

751 375

Fond för yttre underhåll

4 031 438

3 684 162

4 782 813

4 435 537

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 535 408

2 120 327

Årets resultat

473 654

762 356

3 009 062

2 882 683

Summa eget kapital

7 791 875

7 318 220

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 900 000

2 900 000

2 900 000

2 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

322 381

125 624

Skatteskulder

19 768

19 768

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

42 394

42 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

413 262

532 025

797 805

719 811

Summa skulder

3 697 805

3 619 811

Summa eget kapital och skulder

11 489 680

10 938 031

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	473 654	762 356
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	334 099	334 099
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	807 753	1 096 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 686	-11 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 994	-70 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	899 433	1 013 675
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 089 604
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 089 604
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	1 090 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 090 460
Årets kassaflöde	899 433	14 530
Likvida medel vid årets början	734 768	720 238
Likvida medel vid årets slut	1 634 201	734 768
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 626 171	726 738
Kassa och bank	8 030	8 030
Summa likvida medel	1 634 201	734 768

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,54	2081
Ombyggnader, reining	Linjär	5,00	2034
Ombyggnader, termostater	Linjär	10,00	2024

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. 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 412 kr per småhus.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	53 200	57 000
Mötesarvoden	35 200	32 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Utbildning	1 250	0
Sociala kostnader	21 749	20 510
Summa	115 899	114 010

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 262 428	3 262 428
	Hysesintäkter lokaler	126 972	130 689
	Hysesintäkter garage och p-platser	150 881	152 196
	Övriga intäkter/ justering felaktig intäkt 2015, 15 261 kr	-10 149	49 229
		3 530 132	3 594 542
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	164 527	154 497
	Löpande underhåll	250 092	239 868
	El	56 693	59 572
	Uppvärmning	641 924	633 868
	Vatten	136 455	140 088
	Sophämtning	100 845	112 689
	Fastighetsförsäkring	96 173	88 132
	Förvaltningskostnader	171 999	198 243
	Extern revision	8 313	8 088
	Personalkostnader	115 899	114 010
	Övrig drift	233 319	235 824
		1 976 239	1 984 879
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll, övrigt	281 747	30 724
		281 747	30 724
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	206 876	206 876
	Om- och tillbyggnad	127 223	127 223
		334 099	334 099
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	983	728
	Ränteintäkter skattekonto	182	90
	Övriga ränteintäkter	273	117
		1 438	935
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	42 432	39 864
	Övriga räntekostnader	0	145
		42 432	40 009

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 517 401	13 517 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 517 401</u>	<u>13 517 401</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 792 836	-5 585 960
Årets avskrivningar	-206 875	-206 877
Utgående avskrivningar	<u>-5 999 711</u>	<u>-5 792 836</u>
Bokfört värde byggnader	7 517 690	7 724 565
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 089 604	0
Årets investeringar	0	2 089 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 089 604</u>	<u>2 089 604</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 223	0
Årets avskrivningar	-127 223	-127 223
Utgående avskrivningar	<u>-254 446</u>	<u>-127 223</u>
Bokfört värde ombyggnader	1 835 158	1 962 381
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	9 352 848	9 686 946
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	<u>23 154 000</u>	<u>23 154 000</u>
	23 154 000	23 154 000
Mark - bostäder	<u>35 724 000</u>	<u>35 724 000</u>
	35 724 000	35 724 000
Taxvärde totalt	58 878 000	58 878 000

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		336	154		
Övriga fordringar		2 441	4 226		
		2 777	4 380		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		99 884	96 173		
Kabel-Tv		13 519	13 364		
Övrigt		36 451	36 026		
		149 854	145 563		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		3 676	3 676		
Handelsbanken		4 354	4 354		
		8 030	8 030		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	751 375	0	3 684 162	2 120 327	762 356
Vinstdisp enl. stämmobeslut			347 276	415 080	-762 356
Årets resultat					473 654
Belopp vid årets slut	751 375	0	4 031 438	2 535 407	473 654
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	833327	1,25%	2017-03-29	800 000	0
Stadshypotek	882789	1,25%	2017-03-13	1 100 000	0
Stadshypotek	944172	1,53%	2020-06-01	1 000 000	0
				2 900 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					2 900 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 900 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				5 674 000	5 674 000
Varav i eget förvar				750 000	750 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				4 924 000	4 924 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	42 394	42 394
	42 394	42 394
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	287 343	273 171
Upplupna räntekostnader	2 019	2 130
Upplupen el	0	4 381
Upplupen värme	0	86 114
Upplupen sophämtning	0	21 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 900	145 084
	413 262	532 025

Sollentuna, den 2017-03-06

Gunnel Borger Johansson

Gunilla Forsström

Oscar Håkansson

Ulla Falk

Anders Jonsson

Diego Lema

Britt Möller

Vår revisionsberättelse har 2017-03-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anita Jerlenius
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Annelund, org.nr. 714800-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annelund 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. Revisorerans 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 Annelundför 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.

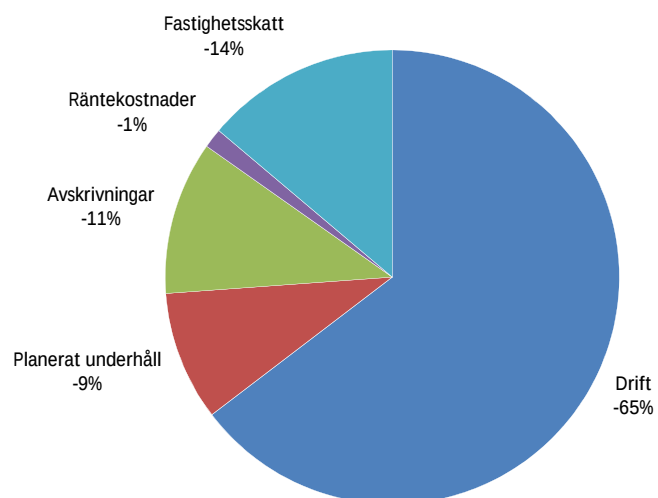
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Sollentuna den 2017-03-15

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor
Anita Jerlenius

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

