

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Annelund i Sollentuna

Org.nr: 714800-0602

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse 2017

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 skäpta 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;

-Envix Förvaltning o Byggservice AB samt

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ulla Falk	Ledamot/vice sekr.
Oscar Håkansson	Ordförande
Gunnel Borger Johansson	Sekreterare
Anders Jonsson	Brandansv./Web ansvarig
Diego Lema	Vice ordförande
Per Rudin	HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Gunilla Forsström
Marie Mattiasson

Avgående styrelseledamöter

Gunnel Borger Johansson
Diego Lema
Ulla Falk
Anders Jonsson

Avgående styrelsesuppleanter

Gunilla Forsström
Marie Mattiasson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Oscar Håkansson, 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

Eva Sand

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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 268	3 530	3 595	3 538	3 481
Årets resultat, tkr	331	474	762	-96	-385
Soliditet, %	69	68	67	71	71
Fond för yttre underhåll, tkr	4 134	4 031	3 684	4 359	4 783
Belåning, kr/kvm bostadsyta	610	610	610	381	381
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	686	686	686	673
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	174	229	237	237	163

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	751 375	4 031 438	2 535 408	473 654
Vinstdisp enl. stämmobeslut		102 253	371 401	-473 654
Årets resultat				330 764
Belopp vid årets slut	751 375	4 133 691	2 906 809	330 764

90

Styrelsens kommentarer

Föreningens resultat 2017 blev 331 tkr mot budgeterat -51 tkr, dvs 382 tkr högre än budget. Föreningens nettoomsättning, dvs hyresintäkter, uppgick till 3 268 tkr vilket understiger föregående år (2016) med 263 tkr som kan härröras till den hyresfria månaden december 2017. Driftkostnaderna slutade på 1 975 tkr, 90 tkr lägre än budgeterat. Vi hade för avsikt att börja med tilläggsisolering av vinden i våra fastigheter. Detta skjuts på framtiden. Vi inväntar energideklaration som ska göras under 2018. Så planerade underhållet slutade på 152 tkr mot budget på 705 tkr Vi gjorde om och förnyade lekplatsen till en kostnad av 220 tkr mot budget 135 tkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april. På stämman deltog 28 st. röstberättigade medlemmar (1st fullmakt). Det hölls en första röstningen om antagande av nya stadgar. Vid höstmötet så deltog Per Rudin (HSB representant) som ordförande för en andra röstning om antagande av nya stadgar. Dessa blev antagna.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2005	Byte yttre fönster till aluminiumprofil inkl. altandörrar stora lgh
2008-11	Omläggning av tegeltak
2013-14	Byte elledning och installerat jordfelsbrytare
2015	Relining avlopp
2015	Förbättringsåtgärder i värmesystem
2017	Dräneringsarbeten
2017	Byte och upprustning av lekplats

Underhåll

Dräneringsarbete har utförts längs gavlarna mot Timotejvägen där det tidigare saknats. Det har installerats självtömmande lövfilter i alla stuprör där stop påträffats mer frekvent.

Dräneringsarbete har även utförts på 6B, 6C och 6D där stenkistan var ansatt. Den är nu förbikopplad och dräneringen fungerar nu utan anmärkning.

Säkerhetsventil, vakuumventil och avstängningsventil på värmecentralen har bytts ut.

Nya radonfläktar har installerats och byte av alla filter i befintliga fläktar har utförts. Mätningar av radon efter förbättringsåtgärden kommer att ske under 2018-2019.

Nya lampor i carporten har installerats för att lysa upp bättre.

Vattenkvalitets mätningar utfördes under 2017 med goda resultat.

I övrigt har vår förvaltare löpande åtgärdat smärre fel och brister i vår förening som noterades vid den årliga "synen" av våra fastigheter som skedde i april.

sp

Överlåtelser och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 13 st unika överlåtelser skett under 2017. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen disponerar själv en tredje lokal.

Övriga händelser

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att följa upp riktlinjerna ställt av boverket. Föreningen har haft två städdagar den 6 maj och 28 oktober då medlemmarna efter utförda arbetsinsatser samlats till samvaro med varmkorv och kaffe. En korg med delikatesser lottades ut bland de som deltog vid städdagarna. Information till föreningens medlemmar har getts ut 10 gånger via "Husrader" om förestående händelser, aktiviteter och möten. Utöver det så har styrelsen jobbat och uppdaterat föreningens hemsida. Adress: hsb.se/norrasorstockholm/brf/annelund/
Nya batterier till brandvarnare delades ut på höststädningen. Vi hade en hyresfri månad i december efter inkommen motion som beviljades.

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 2018

Budgeterat resultat för 2018 blir 383 tkr mot föregående års budgeterade resultat på -51 tkr.

Styrelsen har budgeterat för en installation av fiber som vi har för avsikt att genomföra Q2-Q3 2018.

Vi har amorterat 300 tkr på lånen i mars 2018. Vi har som avsikt att amortera ca 10 % per år framöver.

I underhållsplanen ligger värmekulverten som åtgärd inom en snar framtid. Styrelsen har avsatt pengar för detta men kommer bytas efter behov.

Styrelsen avser att inte heller 2018 höja årsavgifterna.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Påbörja isolering av vindsutrymmen
2018	Installation av fiber
2018	Fasader, målning grundsocklar
2019	Värmekulvert
2019	Målning av takfot
2019	Genomgång/byte av värmesystem
2020	Toppning Asfaltsytor

Det planerade underhållet syftar till att hålla lång livslängd på föreningens fastigheter. En del av underhållet sker löpande och en del byts efter behov. Underhållsplanen som sträcker sig 20 år framåt i tiden revideras fortlöpande av styrelsen med hjälp av fastighetsförvaltaren.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 906 809
Årets resultat	<u>330 764</u>
	3 237 573

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 237 573
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	151 612
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-491 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 898 185

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	4 133 691
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>339 388</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	4 473 079

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 267 505	3 530 132
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 975 191	-1 976 239
Planerat underhåll	Not 4	-151 612	-281 747
Fastighetsskatt		-429 699	-423 399
Avskrivningar	Not 5	-342 908	-334 099
Summa fastighetskostnader		-2 899 410	-3 015 484
Rörelseresultat		368 095	514 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 973	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-39 304	-42 432
Summa finansiella poster		-37 331	-40 994
Årets resultat		330 764	473 654

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	9 256 057	9 352 848
Mark		350 000	350 000
Markanläggningar	Not 9	217 830	0
Summa anläggningstillgångar		<u>9 823 887</u>	<u>9 702 848</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 120	0
Avräkningskonto HSB		1 789 900	1 626 171
Övriga fordringar	Not 10	30 955	2 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>153 477</u>	<u>149 854</u>
		1 975 452	1 778 802

Kassa och bank	Not 12	8 030	8 030
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 983 482</u>	<u>1 786 832</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>11 807 369</u>	<u>11 489 680</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

751 375

751 375

4 133 691

4 031 438

4 885 066

4 782 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

2 906 809

2 535 408

330 764

473 654

3 237 573

3 009 062

Summa eget kapital

8 122 639

7 791 875

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 900 000

2 900 000

2 900 000

2 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

311 944

322 381

19 768

19 768

39 197

42 394

413 821

413 262

784 730

797 805

Summa skulder

3 684 730

3 697 805

Summa eget kapital och skulder

11 807 369

11 489 680

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	1,54	2081
Ombyggnader, relining	Linjär	5,00	2034
Ombyggnader, termostater	Linjär	10,00	2024
Ombyggnader, avloppsledningar, Linjär		5,00	2036
Ombyggnader, lekplats	Linjär	5,00	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. Minimiavsättning 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 7 687 kr per småhus.

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	53 679	53 200
Mötesarvoden	44 440	35 200
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Utbildning	3 125	1 250
Sociala kostnader	32 238	21 749
Summa	137 982	115 899

sp.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 990 609	3 262 428
	Hysesintäkter lokaler	124 555	126 972
	Hysesintäkter garage och p-platser	149 182	150 881
	Övriga intäkter - 2016 justering felaktig intäkt , 15 261 kr	3 159	-10 149
	Brutto	3 267 505	3 530 132
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	157 109	164 527
	Löpande underhåll	194 560	250 092
	El	56 625	56 693
	Uppvärmning	629 555	641 924
	Vatten	143 487	136 455
	Sophämtning	111 985	100 845
	Fastighetsförsäkring	99 884	96 173
	Förvaltningskostnader	213 551	171 999
	Extern revision	9 538	8 313
	Personalkostnader	137 982	115 899
	Kabel-tv	54 084	53 456
	Vinterskötsel	113 138	118 634
	Övrig drift	53 693	61 229
		1 975 191	1 976 239
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll, övrigt	151 612	281 747
		151 612	281 747
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	210 801	206 876
	Om- och tillbyggnad	130 277	127 223
	Markanläggningar	1 831	0
		342 908	334 099
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 788	983
	Ränteintäkter skattekonto	0	182
	Övriga ränteintäkter	185	273
		1 973	1 438
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	39 010	42 432
	Räntekostnader skattekonto	294	0
		39 304	42 432

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

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	-5 999 711	-5 792 835
Årets avskrivningar	-210 801	-206 876
Utgående avskrivningar	<u>-6 210 512</u>	<u>-5 999 711</u>

Bokfört värde byggnader	7 306 889	7 517 690
--------------------------------	------------------	------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	2 089 604	2 089 604
Årets investeringar	244 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 333 891</u>	<u>2 089 604</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-254 446	-127 223
Årets avskrivningar	-130 277	-127 223
Utgående avskrivningar	<u>-384 723</u>	<u>-254 446</u>

Bokfört värde ombyggnader	1 949 168	1 835 158
----------------------------------	------------------	------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	9 256 057	9 352 848
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	23 154 000	23 154 000
	<u>23 154 000</u>	<u>23 154 000</u>

Mark - bostäder	35 724 000	35 724 000
	<u>35 724 000</u>	<u>35 724 000</u>

Taxvärde totalt	58 878 000	58 878 000
------------------------	-------------------	-------------------

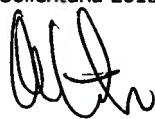
Not 9 Markanläggningar

Årets investeringar	219 660	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>219 660</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-1 831	0
Utgående avskrivningar	<u>-1 831</u>	<u>0</u>

Bokfört värde	217 830	0
----------------------	----------------	----------

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	30 507	336			
Övriga fordringar	448	2 441			
	30 955	2 777			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	102 885	99 884			
Kabel-Tv	13 523	13 519			
Övrigt	37 069	36 451			
	153 477	149 854			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	3 676	3 676			
Handelsbanken	4 354	4 354			
	8 030	8 030			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	751 375	4 031 438	2 535 408	473 654	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		102 253	371 401	-473 654	
Årets resultat				330 764	
Belopp vid årets slut	751 375	4 133 691	2 906 809	330 764	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	833327 rörligt	1,25%	2018-03-29	800 000	0
Stadshypotek	882789 rörligt	1,25%	2018-03-13	1 100 000	0
Stadshypotek	944172	1,53%	2020-06-01	1 000 000	0
				2 900 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					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 obelånade				-750 000	-750 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				4 924 000	4 924 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				39 197	42 394
				39 197	42 394
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				267 985	287 343
Upplupna räntekostnader				1 977	2 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				143 859	123 900
				413 821	413 262

Sollentuna 2018-02-28



Oscar Håkansson



Ulla Falk



Gunnel Borger Johansson



Anders Jonsson



Diego Lema

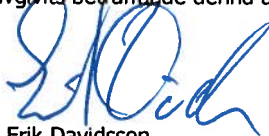


Per Rudin

Vår revisionsberättelse har 18-63-05 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anita Jerenius
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 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. Revisorernas 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. Den 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. Risker 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 Annelund 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

Sollentuna den 5 / 3 2018



Erik Davidsson

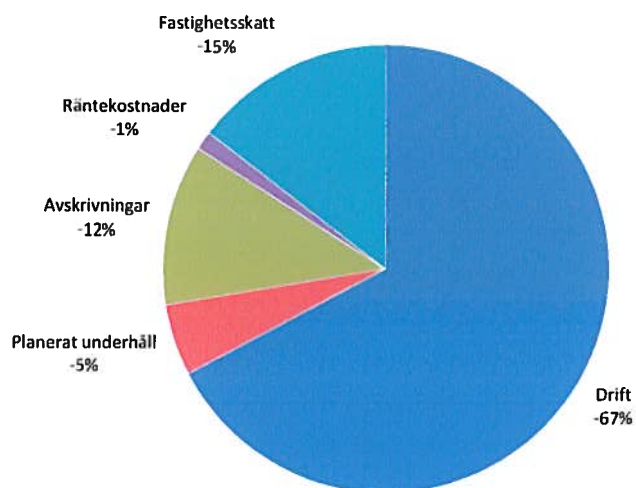
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anita Jerlenius

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

