

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

Org.nr: 716417-4844

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Träbiten 14 och Träflisan 15 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982-1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 27 824 m². Taxeringsvärdet är 168 369 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 381 tkr och markvärdet 58 988 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Även en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	114	12 662
Fördelning per fastighet		
- Träbiten 14	80	8 875
- Träflisan 15	34	3 787
Lokaler (inkl. förråd)	21	246
Garage	115	-
Bilplatser	32	-
Summa	282	12 908

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Tellusvägen 36-116 A+B

Turevägen 24-56 A+B

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Patrik Linno.
- HSB Norra Stor-Stockholm - Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Norra Stor-Stockholm, Styr- och driftoptimering avseende värme.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ComHem om TV-utbudet.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Andersson	Ordförande Fram till 31/12-16
Peter Wallman	Vice ordförande/Fastighet. Ordf fr o m 11-17
Ingrid Wennebo	Sekreterare
Vineta Wallman	Miljö
Håkan Silén	Ekonomi
Nilton Vargas Yong	Lån och avtal
Anders Tegle	Informationsspridning
Per-Olof Pettersson	Torpet
Patrik Linno	HSB representant

Styrelsesuppleanter

-

Avgående styrelseledamöter

Bo Andersson (Avgick ur styrelsen den 30/3)
Ingrid Wennebo
Nilton Vargas Yong
Per-Olof Pettersson
Vineta Wallman
Håkan Silén

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Andersson, Peter Wallman, Nilton Vargas Young och Håkan Silén, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lazaros Tsantaridis

Revisorsuppleant

Mats Premfors

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

Valberedning

Pia Hinterschuster Sammankallande
Eva Wasserman
Jenny Boström

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Andersson

Suppleant

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 856	6 856	6 853	6 789	6 676
Rörelseresultat, tkr	1 248	-719	2 662	-1 082	2 192
Årets resultat, tkr	387	-1 692	1 576	-2 123	993
Balansomslutning, tkr	44 365	45 539	48 504	47 610	50 775
Soliditet %	20%	19%	21%	18%	21%
Fond för yttre underhåll, tkr	1 589	3 529	1 956	2 881	1 722
Belåning, kr/kvm	2 645	2 737	2 843	2 896	2 938
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	491	491	491	491	491

Eget kapital Tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	8 433	10 125	8 549	10 672	9 679
Årets resultat	387	-1 692	1 576	-2 123	993
Utgående balans	8 820	8 433	10 125	8 549	10 672

Styrelsens kommentarer

Årets resultat visar på ett överskott med 387 tkr. Jämfört med föregående år en förbättring med ca 2 000 tkr. Den största orsaken till resultatförbättringen avser planerat underhåll där kostnadsminskningen är ca 2 150 tkr lägre än 2015. Driftkostnaderna för 2016 ligger in nivå med 2015. Räntekostnaderna minskade med ca 110 tkr jmf 2015. Föreningens ekonomi är stabil och vi kan med fog anta en fortsatt stabil utveckling.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-31. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 166 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under verksamhetsåret 2016 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt renovering av våtutrymmen
- Fortsatt utbyte av fläktar enligt speciella villkor för boende (bytet av alla fläktar har skjutits på till 2017 efter leveransstopp från leverantör)
- Färdigställt målningsarbetet av alla utvändiga träytor som påbörjades 2015
- Genomfört taktillsyn med besiktning och utbyte av trasiga takpannor. Detta görs varje år i underhållande syfte.
- Genomfört besiktning av alla lekplatser. Detta görs varje år i underhållande syfte.
- Genomfört beskärning av träd och buskar på gemensamma ytor.
- Genomfört besiktning av fönster för att utreda behov av byte och renovering.

Aktiviteter

Det s k fuktprojektet har fortsatt under året. I ett förebyggande arbete mot fuktskador ersätts äldre originalgolvsbrunnar och tätskikt i samband med att boende renoverar sina badrum och duschrum. Föreningen lämnar bidrag till en del av renoveringskostnaden. Detta bidrag har under året varit 30 000:- kr för de små badrummen och 40 000:- för de större. Det finns tydlig information från styrelsen hur detta ska handhas på föreningens hemsida.

Upphandling inför första omgången fläktbyten (44 fläktar) har genomförts och leverantören Klimatsystem har valts. Alla byten inklusive en provinstallation skulle genomföras slutet av 2016 men blev förskjutet till 2017 p.g.a. leveransstopp från leverantören Flexit efter kvalitetsproblem. Vi märkte själva av detta under våren 2016, då vi fick signaler om bristande kvalitet hos våra lägenhetsinnehavare. Innan dess fanns inga som helst klagomål på fläktarnas kvalitet. En ny upphandling för resterande fläktarna (ca 40 stycken) kommer därefter att göras.

Det gamla föreningsförrådet vid fotbollsplanen tömdes under höstens Ängstorsdagar och kommer i början av 2017 bli minst 10 nya förråd. En upphandling gällande montering av nya förråd har också genomförts och förråden kommer på plats under februari 2017.

Under året har fler platser med sättningar i mark upptäckts. Efter filmning av ledningar på husgavlarna vid Tellusvägen 74 och Turevägen 44 upptäcktes det att dränering saknas helt. Detta kommer behöva åtgärdas under 2017.

För att utreda behov av fönsterbyte i föreningen har vi genomfört en besiktning i några lägenheter på området. För att förlänga livslängden på fönstren så kommer vi behöva genomföra målning och renovering av fönster, särskilt i de lägenheter som ligger i soligt läge. Både fönsterrenovering och ett komplett fönsterbyte är nu inlagd i underhållsplanen med lämpliga intervall.

Föreningslokalen Torpet har använts flitigt av medlemmarna under året, både för fester och för möten. Den har varit uthyrd 27 tillfällen under året. Även övernattningsrummet har använts relativt ofta, 70 övernattningar. Efter beslut av stämman 2012 finns nya regler för uthyrning av Torpet under helger och heldagsaftnar som innebär en samverkan med Störningsjouren. Därefter har inga störningar alls rapporterats i samband med uthyrning av Torpet.

5 nummer av Ängstorsbladet har utkommit under året.

Styrelsens e-postadress angstorpbrf@gmail.com har använts flitigt av de boende för både förbättringsförslag och frågor.

Årlig besiktning

Sedvanlig besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadslägenheter har tretton överlåtits under året, varav två var en överlåtelse i form av ett arv. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till elva. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2017

Styrelsen har under hösten arbetat fram en budget som är i balans.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2017 är följande åtgärder planerade:

- Genomföra fläktbytet i alla lägenheter.
- Tvätt och impregnering av tak för att förhindra mossa.
- Dränering vid husgavlar på Tellusvägen 74 och Turevägen 44.
- Fylla igen sättningar i marken runt fastigheterna.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 285 912
Årets resultat	387 200
	<hr/>
	3 673 112

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 673 112
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 397 093
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-2 163 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	2 907 205

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	1 589 146
Årets förändring enligt ovanstående disposition	765 907
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	2 355 053

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	6 855 962	6 855 761
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 000 670	-2 935 159
Planerat underhåll	Not 4	-1 397 093	-3 539 931
Övriga externa kostnader		-156 597	-71 066
Personalkostnader	Not 5	-225 621	-201 052
Avskrivningar	Not 6	<u>-828 017</u>	<u>-828 017</u>
Summa fastighetskostnader		-5 607 998	-7 575 225
Rörelseresultat		1 247 964	-719 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 269	2 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-862 033</u>	<u>-974 575</u>
Summa finansiella poster		-860 764	-972 346
Årets resultat		387 200	-1 691 810

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	36 556 416	37 384 433
Mark		6 520 000	6 520 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>43 076 416</u>	<u>43 904 433</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	694
Avräkningskonto HSB		1 061 987	597 940
Övriga fordringar	Not 11	28 405	28 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>170 220</u>	<u>147 125</u>
		1 260 612	774 317

Kassa och bank	Not 13	27 549	860 286
----------------	--------	--------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 288 161</u>	<u>1 634 603</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>44 364 577</u>	<u>45 539 036</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 557 800	3 557 800
Fond för yttre underhåll		1 589 146	3 529 077
		<u>5 146 946</u>	<u>7 086 877</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 285 912	3 037 791
Årets resultat		387 200	-1 691 810
		<u>3 673 111</u>	<u>1 345 981</u>
Summa eget kapital		<u>8 820 057</u>	<u>8 432 858</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 953 290	33 952 758
		<u>32 953 290</u>	<u>33 952 758</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 187 468	1 375 468
Leverantörsskulder		172 542	245 277
Skatteskulder		16 929	10 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	274 034	311 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	940 256	1 210 839
		<u>2 591 229</u>	<u>3 153 420</u>
Summa skulder		<u>35 544 519</u>	<u>37 106 178</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 364 577</u>	<u>45 539 036</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 80 år från färdigställandetiden.

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).

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskr. plan</u>	<u>%</u>	<u>Slutår</u>
Byggnader	Linjär	1,40	2063
Ombyggnader	Linjär	10,00	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 222 276	6 230 884
	Hysesintäkter lokaler	14 636	14 684
	Hysesintäkter garage och p-platser	613 738	595 593
	Övriga intäkter	5 312	14 600
	Brutto	6 855 962	6 855 761
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	205 009	199 466
	Löpande underhåll	370 900	298 550
	El	133 227	98 704
	Uppvärmning	896 394	819 615
	Vatten	251 824	257 003
	Sophämtning	231 204	248 834
	Fastighetsförsäkring	136 815	126 783
	Förvaltningskostnader	280 635	272 625
	Extern revision	9 500	8 925
	Fastighetsskatt	198 242	192 142
	Övrig drift	286 920	412 512
		3 000 670	2 935 159
Not 4	Planerat underhåll		
	Fasader	614 058	3 047 951
	Installationer, VA/Sanitet	227 785	114 625
	Installationer, ventilation	357 500	363 234
	Markytor	0	6 246
	Övrigt underhåll	197 750	7 875
		1 397 093	3 539 931
Not 5	Personalkostnader		
	Övriga ersättningar och arvoden	42 500	41 125
	Arvode styrelsen	122 224	110 749
	Revisionsarvode	3 500	3 500
	Sociala avgifter	47 397	45 678
	Utbildning	10 000	0
		225 621	201 052
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	790 642	790 642
	Om- och tillbyggnad	37 375	37 375
		828 017	828 017
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	664	1 963
	Ränteintäkter skattekonto	93	0
	Ränteintäkter bankkonto	145	209
	Övriga ränteintäkter	367	57
		1 269	2 229
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	859 235	971 593
	Övriga räntekostnader	2 798	2 982
		862 033	974 575

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 160 695	54 160 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 160 695	54 160 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 000 512	-16 209 870
Årets avskrivningar	-790 642	-790 642
Utgående avskrivningar	-17 791 154	-17 000 512
Bokfört värde byggnader	36 369 541	37 160 183
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 528 662	2 528 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 528 662	2 528 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 304 412	-2 267 037
Årets avskrivningar	-37 375	-37 375
Utgående avskrivningar	-2 341 787	-2 304 412
Bokfört värde ombyggnader	186 875	224 250
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	36 556 416	37 384 433
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	107 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	2 381 000	2 745 000
	109 381 000	103 745 000
Mark - bostäder	56 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	2 988 000	2 299 000
	58 988 000	46 299 000
Taxvärde totalt	168 369 000	150 044 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	603 778	603 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 778	603 778
Ingående avskrivningar	-603 778	-603 778
Utgående avskrivningar	-603 778	-603 778
Bokfört värde	0	0

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 731	27 254
Övriga fordringar	674	1 304
	<u>28 405</u>	<u>28 558</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	136 815	136 815
Kabel-Tv	10 346	10 310
Anticimex, januari - juni 2017. avtal	15 934	
Sörningsjour, avtal	7 125	0
	<u>170 220</u>	<u>147 125</u>

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 026	1 026
SBAB	26 523	26 378
Nordea	0	832 882
	<u>27 549</u>	<u>860 286</u>

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 557 800	0	3 529 077	3 037 791	-1 691 810
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 939 931	248 121	1 691 810
Årets resultat					387 200
Belopp vid årets slut	<u>3 557 800</u>	<u>0</u>	<u>1 589 146</u>	<u>3 285 912</u>	<u>387 200</u>

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	25016653	1,49%	2018-10-28	4 205 014	232 268
SEB Bolån	25016793	3,15%	2017-10-28	5 448 125	250 000
SEB Bolån	25137531	3,15%	2017-10-28	3 544 610	250 000
SEB Bolån	34482276	1,81%	2020-01-28	6 461 006	288 000
SEB Bolån	34482322	2,07%	2019-12-28	6 749 007	0
SEB Bolån	36117605	3,08%	2018-03-28	7 732 996	167 200
				<u>34 140 758</u>	<u>1 187 468</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 32 953 290

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 203 418

Fastighetsinteckningar		
Uttag pantbrev i fastighet	56 406 000	56 406 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>56 406 000</u>	<u>56 406 000</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 187 468	1 375 468
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 150	2 100
Arbetsgivaravgifter	3 313	2 206
Inre fond	266 817	303 280
Övriga kortfristiga skulder	754	3 422
	<u>274 034</u>	<u>311 007</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	539 445	544 166
Upplupna räntekostnader	6 128	6 128
Upplupna styrelsearvoden	98 393	99 393
Upplupna vinterskötsel	68 066	0
Upplupen el	10 678	0
Upplupen värme	131 156	219 730
Upplupen sophämtning	38 519	32 004
Upplupen vatten	38 246	42 905
Upplupen trädgårdsskötsel	0	62 713
Upplupen konsultarvode	0	158 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 625	45 800
	<u>940 256</u>	<u>1 210 839</u>

Sollentuna, den 2017-03-21

Bo Andersson

Per-Olov Pettersson

Ingrid Wennebo

Håkan Silén

Anders Tegle

Peter Wallman

Nilton Vargas Yong

Vineta Wallman

Vår revisionsberättelse har 2017-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lazaros Tsantaridis
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängstorp, org.nr. 716417-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängstorp 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 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra

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 revisionsd 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder

författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångstorp 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.

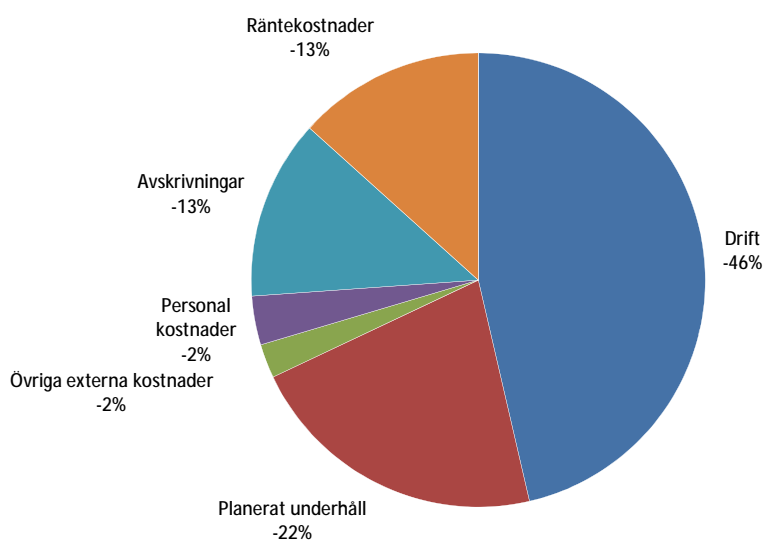
revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 provar 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 2017-04-19

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Lazaros Tsantaridis
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

