



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna med beteckningarna Valsta 3:9—3:16 som byggdes år 1968—1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 januari 2007 har Brf Tallen utökat sin fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har gjorts i augusti med deltagande av styrelsen.

Av föreningens 408 lägenheter har under året 33 st överlåtits.

På fastigheterna finns 20 bostadshus med tillsammans 60 trapphus med adresserna Baldergatan 3-46 och Idungatan 1-43. Det finns också 2 st grovsophus och 2 st källsorteringshus samt 4 st djupbehållare för hushållsavfall och 4 st djupbehållare för matavfall.

Lägenheter:	408 st, 31 858 kvm (varav 5 hyreslägenheter, 410 kvm)
Lokaler och förråd:	115 st
P-platser:	436 st avgiftsbelagda

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband. I och med avtalet med Ownit och ComHem, har alla boende i Tallen tillgång till bredband på 100 mb/s och digital-TV, ComHems åtta favoriter.

I föreningen finns:

- bastu
- föreningslokal att hyra
- hobbylokal (snickarbod)
- byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra)
- gästlägenhet, som kan hyras för 300 kr per natt

Medlemsinformation

Ordinarie årsföreningsstämma hölls den 25 april 2017. På stämman deltog 30 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 522 medlemmar varav HSB Arlanda är en.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017**Ordinarie**

Asger Hassanali	ordförande
Petri Perälä	vice ordförande
Thomas Hammar	sekreterare
Ibrahim Khalifa	
Veronica Ytterberg	
Lars Hedegran	(flyttat och avgått)
Sonny Johansson	HSB Arlandas representant t o m 18 september 2017
Bo Albrektsson	HSB Arlandas representant fr o m 27 september 2017

Suppleanter

Magnus Granhagen

Charlotte Bivehed

HSB Arlandas representant

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Petri Perälä och Veronica Ytterberg samt suppleanten Magnus Granhagen.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Asger Hassanali, Petri Perälä, Thomas Hammar och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Roland Engdahl samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Asgar Hassanali, Ibrahim Khalifa och Thomas Hammar med Magnus Granhagen, Lars Hedegren och Veronica Ytterberg som ersättare.

Kenneth Sörestedt och Sirpa Kurvinen har utgjort valberedning med Kenneth Sörestedt som sammankallande.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utbetalas till styrelsen med 72 264 kr per år. Sammanträdesersättningen per bevistat möte skall vara 514 kr.

Övrig ersättning utbetalas med 200 kr per timme, max. åtta timmar per dag måndag-fredag, för arbete där representation från styrelsen bedöms värdefull enligt gällande riktlinjer.

Arvoden till föreningsvalda revisorer utgår med 6 855 kr per år.

Stämman godkände också en ersättning på 4 570 kr till valberedningen för dess arbete.

Samtliga arvoden ska beräknas med konsumentprisindex (KPI) för mars 2005 som basmånad i fortsättningen.

Storholmen har ansvarat för den tekniska förvaltningen t o m 30 juni 2017. Den 1 april 2017 påbörjades överlämning till HSB Arlanda som helt tagit över ansvaret för den tekniska förvaltningen fr o m 1 juli 2017.

HSB Arlanda har svarat för administrationen enligt avtal med HSB Brf Tallen.

Fastighetsskötsel och städning har varit utlagda på entreprenad till HSB Arlanda och Breddens Ekonomistäd.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Tallen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden.

Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 4 196 703 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 576 873 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 1 261 255 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 985 138 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 5 300 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning är högre än den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Årets underhåll och investeringar 2017

- Byte av belysning på parkeringsdäck
- Byte av motorvärmare på parkeringsdäck
- Extern konsult har anlitats för utredning av garagens skick och renoveringsbehov.

Aktiviteter 2017

- Fiskeresan till Holmsjön.
- Arbetet med att bygga Tallens varumärke har fortsatt under året.
- Tallens byteslokal, där man kan hämta eller lämna saker som kan vara till nytta och glädje, har varit öppen varje onsdag under höst och vår.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2017. Ingen höjning är planerad för 2018.

Hyrorna för hyresrättslägenheterna höjdes den 1 april 2017 med 1,6 % för både 2016 och 2017.

Verksamhet under kommande år

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

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	21 875	21 870	20 687	20 824	20 528
Rörelseresultat tkr	4 431	1 761	1 930	4 326	4 140
Resultat efter finansiella poster tkr	4 197	1 337	1 402	3 674	3 316
Balansomslutning tkr	56 386	53 139	51 058	48 166	49 877
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	646	646	609	609	609
Fond för yttre underhåll, tkr	8 985	8 755	7 300	3 700	400
Soliditet %	59	54	50	50	41

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	8 047 700	10 326 500	8 755 464	272 515	1 337 329
Årets förändring					
Reservering till UH fond			3 725 000	-3 725 000	
Uttag ur UH fond			-3 495 326	3 495 326	
Vinstdisp. stämmobeslut				1 337 329	-1 337 329
Årets resultat					4 196 703
Belopp vid årets slut	8 047 700	10 326 500	8 985 138	1 380 170	4 196 703

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 380 170
Årets resultat	4 196 703
	<u>5 576 873</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 300 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 261 255
Balanserat resultat	1 538 128
	<u>5 576 873</u>

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning (kr)			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 874 667	21 870 038
Summa rörelseintäkter		21 874 667	21 870 038
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-15 401 749	-17 683 564
Övriga externa kostnader	Not 4	-279 880	-439 364
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-203 376	-331 747
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 558 483	-1 654 483
Summa rörelsekostnader		-17 443 488	-20 109 158
Rörelseresultat		4 431 179	1 760 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 464	40 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 940	-464 375
Summa finansiella poster		-234 476	-423 551
Resultat efter finansiella poster		4 196 703	1 337 329
Resultat före skatt		4 196 703	1 337 329
Årets resultat		4 196 703	1 337 329

Balansräkning (kr)

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	36 154 614	37 713 097
Summa materiella anläggningstillgångar		36 154 614	37 713 097
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		36 358 614	37 917 097
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		248 370	115 837
Övriga fordringar	Not 8	437 109	474 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	992 069	794 233
Summa kortfristiga fordringar		1 677 548	1 384 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	18 349 688	13 836 728
Summa kassa och bank		18 349 688	13 836 728
Summa omsättningstillgångar		20 027 236	15 221 677
SUMMA TILLGÅNGAR		56 385 850	53 138 774

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		18 374 200	18 374 200
Fond för yttre underhåll		8 985 138	8 755 464
Summa bundet eget kapital		27 359 338	27 129 664
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 380 170	272 515
Årets resultat		4 196 703	1 337 329
Summa fritt eget kapital		5 576 873	1 609 844
Summa eget kapital		32 936 211	28 739 508
<u>Övriga skulder till kreditinstitut</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 877 510	15 700 059
Summa övriga skulder kreditinstitut		14 877 510	15 700 059
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		1 505 903	1 370 197
Övriga skulder	Not 12	4 398 155	4 029 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 668 071	3 299 962
Summa kortfristiga skulder		8 572 129	8 699 207
Summa skulder		23 449 639	24 399 266
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		56 385 850	53 138 774

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i företag.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 2

Tillkommande utgifter 5-10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 153 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

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 15 847 tkr.

Not 2

	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	20 313 792	20 275 220
Hyror, bostäder	371 610	386 174
Hyror, lokaler och förråd	394 937	396 514
Hyror, P-platser	1 147 400	1 157 693
Internet	2 880	2 163
Medieavgifter	484 706	489 699
Övriga intäkter	102 723	104 836
Brutto	22 818 048	22 812 299
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -943 381	 -942 261
Summa	21 874 667	21 870 038

Not 3

Drift- och underhållskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringar	383 628	340 995
Förvaltningsarvode, HSB	443 240	431 220
Renhållning	858 494	828 702
Fastighetsskötsel	2 501 223	3 020 947
Teknisk förvaltning	929 809	783 350
Uppvärmning	4 771 364	4 805 046
Va-avgifter	1 034 327	927 463
El	957 256	991 560
Tele och kontorskostnader	20 210	36 138
Bevakning/larm	14 640	0
Kabel-TV/internet	979 249	977 905
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	541 720	522 544
Underhåll, löpande	429 897	524 135
Försäkringsskador	275 437	-1 766
Underhåll, planerat	1 261 255	3 495 326
Summa	15 401 749	17 683 565

Not 4

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision, extern	22 238	21 175
Konsultarvoden	0	213 200
Föreningsavgifter	116 200	116 200
Fritidsverksamhet/utbildning	72 758	44 415
Diverse kostnader	68 684	44 374
Summa	279 880	439 364

Not 5

Personalkostnader och arvoden	<u>2017</u>	<u>2016</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Föreningen har en deltidsanställd tom februari.

Arvoden förtroendevalda

Styrelsearvode, fast	74 264	72 697
Sammanträdesersättning	30 725	28 870
Övrigt arvode	37 066	38 262
HSB-representant	4 593	750
Revisionsarvode	6 710	6 710
Arbetsgivaravgifter	50 018	46 052
Delsumma	203 376	193 341

Anställda

Löner anställda	0	104 415
Arbetsgivaravgifter	0	32 807
Pensionskostnader	0	1 184
Delsumma	0	138 406

Totalsumma	203 376	331 747
-------------------	----------------	----------------

Not 6**Byggnader och mark****2017****2016**

Föreningen äger fastigheterna Valsta 3:9 - 3:16 i Märsta.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 454 140	62 454 140
Mark	3 150 000	3 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 604 140	65 604 140
Ingående avskrivningar	27 891 043	26 236 560
Årets avskrivningar	1 558 483	1 654 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	29 449 526	27 891 043
Utgående restvärde	36 154 614	37 713 097
Bokförda värden byggnader	21 754 614	22 563 097
Bokförda värden mark	3 150 000	3 150 000
Bokförda värden stamrening	11 250 000	12 000 000
Summa bokfört värde	36 154 614	37 713 097

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 248 520 000 kr. Värdeår 1969.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	169 000 000	79 000 000	248 000 000
Lokaler	251 000	269 000	520 000
Summa	169 251 000		248 520 000

Not 7**Andra långfristiga värdepappersinnehav****2017-12-31****2016-12-31**

Andelar i HSB Arlanda

204 000

204 000

Not 8**Övriga fordringar****2017-12-31****2016-12-31**

Skattefordran

28 069

48 039

Skattekonto

405 131

295 210

Övriga fordringar

3 909

131 630

Summa

437 109

474 879

Not 9**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2017-12-31****2016-12-31**

Förutbetald amortering

200 000

189 100

Com Hem

193 800

193 122

Ownit

51 000

51 070

Förutbetalt övrigt

3 419

16 797

Försäkringspremie

543 850

344 144

Summa

992 069

794 233

Not 10**Kassa och bank****2017-12-31****2016-12-31**

Swedbank

12 089 485

7 613 862

Resurs Bank

6 260 203

6 222 866

Summa

18 349 688

13 836 728

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016
Stadshypotek	1,30%	2022-07-30	3 099 940	3 199 949
Stadshypotek	2,95%	2018-04-30	2 152 570	2 175 110
Stadshypotek	1,21%	2021-12-30	5 600 000	5 600 000
Stadshypotek	1,63%	2019-06-30	4 025 000	4 725 000
Summa			14 877 510	15 700 059
Varav kortfristig del			822 540	822 552

Årets amortering uppgick till 823 tkr. För de kommande 5 åren beräknas 4 113 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Uttagna fastighetsinteckningar	32 297 900	32 297 900
Summa ställda säkerheter	32 297 900	32 297 900

Not 12

Övriga skulder	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avdragen skatt	0	857
Momsskuld	7 000	7 000
Övrig kortfristig skuld	48 759	33 805
Fond för inre underhåll	4 342 396	3 987 386
Summa	4 398 155	4 029 048

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupen el dec	42 288	107 888
Upplupen fjärrvärme dec	530 018	498 204
Upplupna renhållningskostnader	27 168	6 128
Ber. upplupna revisionskostnader, BoRevision	22 000	21 000
Ber. upplupna räntekostnader	0	9 680
Förutbetalda avgifter och hyror	1 820 414	1 787 927
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	79 176	280 503
Upplupen skada	39 541	333 113
Upplupet underhåll	0	155 253
Övriga upplupna kostnader	107 466	99 369
Summa	2 668 071	3 299 065

Märsta 2018-03-15



Asger Hassanali



Petri Perälä



Thomas Hammar



Ibrahim Khalifa



Veronica Ytterberg

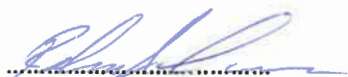


Magnus Granhagen



Charlotte Bivehed

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-04-18



Roland Engdahl

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta 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. Revisornas 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 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 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.

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 Tallen i Märsta 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 tryggt 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.

Märsta den 18 april 2018

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roland Engdahl

Av föreningen vald revisor