

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2293

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m². Taxeringsvärdet är 118 599 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 306 tkr och markvärdet 35 293 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	136	12 256
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:13	34	3 064
- Vilunda 28:20	34	3 064
- Vilunda 28:21	34	3 064
- Vilunda 28:29	34	3 064
Lokaler (inkl. förråd)	4	165
Garage	90	-
Bilplatser	111	-
Summa	341	12 421

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70

Holmvägen 1-2

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Kent Thelin t.o.m. 160331 och Jimmy Averbo från 160401.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Åke Johansson	Ordförande
Daniel Nämnd	Vice ordförande
Mats Lindvall	Sekreterare
Rebecka Fontanini	Studieorganisatör
Jimmy Averbo	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Hans Sedin
Bo Johansson

Avgående styrelseledamöter

Åke Johansson
Daniel Nämnd

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Johansson, Daniel Nämnd, Mats Lindvall och Rebecka Fontanini.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Olof Andersson

Revisorsuppleant

Mattias Wallenius

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

Valberedning

Maud Kjellberg
Bertil Jonsson
Arja Gustavsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Åke Johansson

Suppleant

Daniel Nämnd

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	9 088	9 006	9 025	8 769	8 191
Rörelseresultat, tkr	1 199	1 521	1 643	-358	1 793
Årets resultat, tkr	302	491	505	-1 320	861
Balansomslutning, tkr	41 839	43 243	42 894	43 263	34 580
Soliditet, %	20	18,3	17,8	16,4	24,4
Fond för yttre underhåll, tkr	2 952	2 696	2 585	4 308	3 910
Belåning, kr/kvm, bostäder	2 489	2 628	2 710	2 792	1 962
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	663	663	663	644	644

*) I beloppet ingår endast årsavgift, ej vidarefakturerad el.

Eget kapital Tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	8 119	7 628	7 123	8 443	7 582
Årets resultat	302	491	505	-1 320	861
Utgående balans	8 421	8 119	7 628	7 123	8 443

Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om 301 573 kr (490 588 kr).

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 294 000 kr.

Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 294 926 kr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-10. På stämman deltog 25 medlemmar varav 21 st röstberättigade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

- Obligatorisk ventilationskontroll s.k. OVK har utförts under året.
- Linbyte har gjorts på samtliga hissar.
- Löpande underhållsarbeten

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 31 maj 2016. Vid besiktningen deltog styrelsen och förvaltaren Jimmy Averbo. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 663 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 12 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 17 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på -1.519 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 3% från och med 2017-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage höjdes med 2% från och med 2017-01-01 i enlighet med hyresavtalen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Takomläggning

Underhåll

- * PCB-sanering skall utföras.
- * Avtal om energieffektivisering har träffats och inleddes 1/3-17.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 863 990
Årets resultat	<u>301 573</u>
	4 165 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 165 562
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	473 660
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 294 000</u>
Balanserat resultat	4 345 222

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	2 951 869
Årets förändring	<u>-179 660</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	2 772 209

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



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	9 087 745	9 005 766
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 673 631	-5 908 441
Planerat underhåll	Not 4	-473 660	-23 533
Övriga externa kostnader		-229 148	-64 585
Personalkostnader	Not 5	-143 559	-119 781
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 368 782</u>	<u>-1 368 782</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-7 888 780</u>	<u>-7 485 122</u>
Rörelseresultat		1 198 965	1 520 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 129	7 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-901 521</u>	<u>-1 037 726</u>
Summa finansiella poster		<u>-897 392</u>	<u>-1 030 057</u>
Årets resultat		301 573	490 588



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	35 898 492	37 267 274
Mark		<u>1 034 608</u>	<u>1 034 608</u>
Summa anläggningstillgångar		36 933 100	38 301 882

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 163	17 811
Avräkningskonto HSB		3 796 068	3 928 938
Övriga fordringar	Not 10	42 769	54 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>500 143</u>	<u>374 883</u>
		4 341 143	4 376 144

Kassa och bank	Not 12	564 813	564 813
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 905 956</u>	<u>4 940 957</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>41 839 056</u>	<u>43 242 839</u>
------------------	--	-------------------	-------------------



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll		2 951 869	2 695 902
		<u>4 255 069</u>	<u>3 999 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 863 990	3 629 369
Årets resultat		301 573	490 588
		<u>4 165 562</u>	<u>4 119 957</u>
Summa eget kapital		<u>8 420 631</u>	<u>8 119 058</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 290 542	31 210 468
		<u>29 290 542</u>	<u>31 210 468</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 625 976	1 000 976
Leverantörsskulder		1 082 886	1 334 301
Skatteskulder		25 937	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	557 330	552 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	835 754	1 025 457
		<u>4 127 883</u>	<u>3 913 313</u>
Summa skulder		<u>33 418 425</u>	<u>35 123 781</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>41 839 056</u>	<u>43 242 839</u>



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	301 573	490 588
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 368 782</u>	<u>1 368 782</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 670 355</u>	<u>1 859 370</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 869	-126 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>214 570</u>	<u>858 918</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 787 056</u>	<u>2 592 258</u>
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 919 926</u>	<u>-1 000 976</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 919 926</u>	<u>-1 000 976</u>
Årets kassaflöde	-132 870	1 591 282
Likvida medel vid årets början	<u>4 493 751</u>	<u>2 902 470</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 360 881</u>	<u>4 493 751</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 796 068	3 928 938
Kassa och bank	<u>564 813</u>	<u>564 813</u>
Summa likvida medel	<u>4 360 881</u>	<u>4 493 751</u>



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

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 60 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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	3,23	2025
Stammar	Linjär	2,00	2053
Ventilation	Linjär	4,00	2028
Enhetsmätning	Linjär	6,67	2022
Låssystem och entréer	Linjär	6,67	2024
Fönsterbyte	Linjär	2,00	2062

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 8 269 tkr.

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



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 124 524	8 124 824
	Hysesintäkter lokaler	0	30 022
	Hysesintäkter garage och p-platser	473 524	433 068
	El avgifter	459 263	468 561
	Försäkringsersättningar	84 208	0
	Övriga intäkter	6 023	9 089
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 798
		<u>9 087 745</u>	<u>9 005 766</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	986 358	912 146
	Löpande underhåll	277 970	483 359
	El	795 860	758 233
	Uppvärmning	1 395 934	1 725 812
	Vatten	367 837	352 544
	Sophämtning	333 292	307 270
	Fastighetsförsäkring	107 138	94 849
	Städning	213 832	208 999
	Förvaltningskostnader	424 791	415 174
	Extern revision	10 550	10 263
	Fastighetsskatt	208 438	193 148
	Övrig drift	551 631	446 644
		<u>5 673 631</u>	<u>5 908 441</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll, ytskikt	30 980	0
	Underhåll, Ventilation	196 080	0
	Underhåll, hissar	215 000	2 033
	Underhåll markytor, belysning	31 600	21 500
		<u>473 660</u>	<u>23 533</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	106 050	89 600
	Revisionsarvode	4 500	4 500
	Sociala avgifter	28 009	21 931
	Övriga personalkostnader	5 000	3 750
		<u>143 559</u>	<u>119 781</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	373 182	373 182
	Om- och tillbyggnad	995 600	995 600
		<u>1 368 782</u>	<u>1 368 782</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 196	2 530
	Övriga ränteintäkter	933	5 140
		<u>4 129</u>	<u>7 670</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	900 824	1 036 686
	Övriga räntekostnader	697	1 040
		<u>901 521</u>	<u>1 037 726</u>



Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 550 392	11 550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 550 392</u>	<u>11 550 392</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 818 567	-7 445 385
Årets avskrivningar	<u>-373 182</u>	<u>-373 182</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 191 749</u>	<u>-7 818 567</u>
Bokfört värde byggnader	3 358 643	3 731 825
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 265 160	43 265 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 265 160</u>	<u>43 265 160</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 729 711	-8 734 111
Årets avskrivningar	<u>-995 600</u>	<u>-995 600</u>
Utgående avskrivningar	<u>-10 725 311</u>	<u>-9 729 711</u>
Bokfört värde ombyggnader	32 539 849	33 535 449
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	35 898 492	37 267 274
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	82 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 306 000</u>	<u>735 000</u>
	83 306 000	79 735 000
Mark - bostäder	33 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	<u>2 293 000</u>	<u>1 675 000</u>
	35 293 000	30 675 000
Taxvärde totalt	118 599 000	110 410 000



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	36 768	36 608			
Övriga fordringar	6 001	17 904			
	<u>42 769</u>	<u>54 512</u>			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	107 138	107 138			
Kabel-Tv	23 673	23 223			
El	319 545	232 304			
Övrigt	49 787	12 218			
	<u>500 143</u>	<u>374 883</u>			
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto	564 813	564 813			
	<u>564 813</u>	<u>564 813</u>			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 303 200	0	2 695 902	3 629 369	490 588
Vinstdisp enl. stämmobeslut			255 967	234 621	-490 588
Årets resultat					301 573
Belopp vid årets slut	1 303 200	0	2 951 869	3 863 990	301 573
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788494501	3,65%	2017-11-15	460 100	362 000
Stadshypotek	954950	1,95%	2018-12-01	2 649 804	151 088
Stadshypotek	956418	1,21%	2020-06-30	8 071 000	800 000
Swedbank AB	2658791849	4,19%	2019-09-25	4 586 100	74 000
Swedbank AB	2658791856	2,89%	2017-09-13	4 685 764	73 888
Swedbank Hypotek	2854022627	3,45%	2018-08-13	10 463 750	165 000
				<u>30 916 518</u>	<u>1 625 976</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					29 290 542
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 786 638
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				42 735 100	42 735 100
Varav eget förvar				-1 500 000	-1 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>41 235 100</u>	<u>41 235 100</u>



HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr: 714800-2293

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 625 976	1 000 976
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	551 197	547 061
Övriga kortfristiga skulder	6 133	5 518
	<u>557 330</u>	<u>552 579</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	780 698	737 832
Upplupna räntekostnader	39 265	62 398
Upplupen värme	0	214 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 791	11 000
	<u>835 754</u>	<u>1 025 457</u>

Upplands Väsby, den 2017-03-07

Nils Åke Johansson

Mats Lindvall

Daniel Nämnd

Rebecca Fontanini

Jimmy Averbo

Vår revisionsberättelse har 2017-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Olof Andersson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hjorten 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Upplands Väsby den 2017-03-07

.....

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

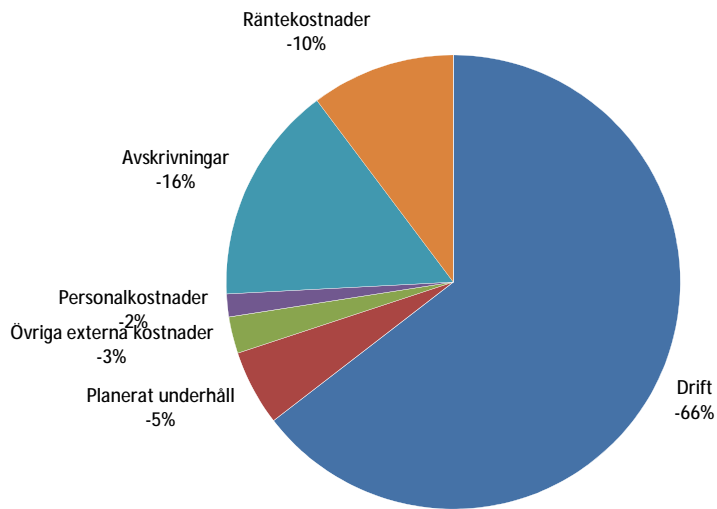
.....

Olof Andersson

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

