

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB brf Hagen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2814

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ridhästen 121 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1974. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 844 m². Taxeringsvärdet är 118 004 tkr, varav byggnadsvärdet är 80 680 tkr och markvärdet 37 324 tkr.

Fastigheterna var 2016 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 (kvm)
Bostäder	164	10 065
Lokaler (inkl. förråd)	20	368

Samfällighet

Brf Hagen ingår i Ridhästens Samfällighetsförening, vilket innebär att vi räknas som en fastighet inom Samfälligheten och bidrar med 44.6% av kostnaderna till skötseln av vår gemensamhetsanläggning.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit David Albinsson/Christofer Larsson.
- HSB Norra Stor-Stockholm - Administrativ förvaltning
- AMK Städservice AB - Trappstädning

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Grafström	Ordförande
Elisabeth Pee	Vice ordförande/ekonomi
Bo Nyström	Sekreterare
Camilla Svensson	Info./webbansv.
Per Ekstrand	Fastighetsansv.
Kristofer Sigurdson	Miljö/brandskyddansv.
David Albinsson/Christofer Larsson	HSB Norra Stor Stockholm

Styrelsesuppleanter

Jan Mattsson
Gudrun Hallqvist

Ledamöter vars mandattid går ut

Thomas Grafström
Camilla Svensson
Kristofer Sigurdson

Suppleanter vars mandattid går ut

Guðrun Hallqvist

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Grafström, Elisabeth Pee, Bo Nyström och Per Ekstrand, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Erica Hammarstedt

Revisorsuppleant

Ingeli Gidgård

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

Valberedning

Anna-Karin Rehnfeldt	Sammankallande
Bo Björnström	Anna-Karin Rehnfeldt

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Thomas Grafström
Elisabeth Pee

Suppleant

Per Ekstrand
Bo Nyström

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 083	8 082	7 918	7 797	7 182
Rörelseresultat, tkr	1 299	1 830	2 224	1 301	1 058
Årets resultat, tkr	955	1 526	1 821	933	549
Balansomslutning, tkr	28 931	29 041	27 702	28 222	21 564
Soliditet, %	51,8	48,5%	45,2%	37,9%	45,2%
Fond för yttre underhåll, tkr	8 599	9 027	8 961	8 804	8 631
Belåning, kr/kvm	1 239	1 349	1 360	1 607	1 010
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	756	740	727	712	699

*) I beloppet ingår endast årsavgift.

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	14 037	12 510	10689	9 756	9 207
Årets resultat	955	1 526	1 821	933	549
Utgående balans	14 992	14 037	12 510	10 689	9 756

Resultatet för 2016 är 955 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är värme 1 226 tkr (1 152 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2016-04-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav 0 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

År	Åtgärd
2016	Avtal med Avloppsteknik ingått för skötsel av stammar där fräsning och stamspolning ingick
2016	Installerat BAUER-system för skötsel av vattenledningar samt värmesystem
2016	Avtal med HSB ingått gällande energieffektivisering

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelser

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 14 st. överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 19 st. Andrahandsuthyrningar under året var 2 st.

Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 4 informationsblad under verksamhetsåret.

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar på ett positivt resultat på ca 800 tkr.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Tvättning och spolning av balkongsidor
2017	Fortsatt utredning samt åtgärder av fuktskador på trapphus

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 063 592
Årets resultat	<u>954 974</u>
	5 018 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 018 565
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	967 421
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	<u>-236 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 749 986

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	8 599 213
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-731 421</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	7 867 792

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	8 082 904	8 082 180
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 065 698	-4 904 793
Planerat underhåll	Not 4	-967 421	-672 958
Fastighetsskatt		-217 992	-214 322
Avskrivningar	Not 5	<u>-533 181</u>	<u>-459 884</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-6 784 292</u>	<u>-6 251 957</u>
Rörelseresultat		1 298 612	1 830 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 736	3 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-346 374</u>	<u>-307 422</u>
Summa finansiella poster		<u>-343 638</u>	<u>-304 017</u>
Årets resultat		954 974	1 526 206

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8 21 161 290 20 528 948

Mark

4 896 946 4 896 946

Inventarier

Not 9 379 740 0

26 437 976 25 425 894

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 0 113 672

Summa anläggningstillgångar

26 437 976 25 539 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 833 80 820

Avräkningskonto HSB

2 159 664 3 234 328

Övriga fordringar

Not 11 25 351 13 175

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 300 911 172 808

2 492 759 3 501 131

Summa tillgångar

28 930 735

29 040 696

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 373 900	1 373 900
Fond för yttre underhåll		8 599 213	9 027 171
		<u>9 973 113</u>	<u>10 401 071</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 063 592	2 109 428
Årets resultat		954 974	1 526 206
		<u>5 018 565</u>	<u>3 635 634</u>
Summa eget kapital		<u>14 991 678</u>	<u>14 036 705</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 354 196	13 466 196
		<u>12 354 196</u>	<u>13 466 196</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	112 000	112 000
Leverantörsskulder		180 403	362 742
Skatteskulder		7 133	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	132 717	134 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 152 608	928 741
		<u>1 584 861</u>	<u>1 537 796</u>
Summa skulder		<u>13 939 057</u>	<u>15 003 992</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 930 735</u>	<u>29 040 696</u>

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	0,9	2093
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2% och 3%	2064
Inventarier	Linjär	10,0	2026

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 4 003 tkr.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 500	133 200
Mötesarvoden	28 700	30 450
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 425	0
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	45 239	42 730
Summa	212 864	210 380

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 614 784	7 450 307
	Hysesintäkter lokaler	97 607	100 310
	El, vidarefakturerering	360 898	527 456
	Övriga intäkter	9 615	4 107
		<u>8 082 904</u>	<u>8 082 180</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	256 053	345 940
	Löpande underhåll	400 928	256 219
	El	632 780	689 039
	Uppvärmning	1 225 768	1 152 018
	Vatten	357 828	368 148
	Sophämtning	180 631	192 109
	Fastighetsförsäkring	131 648	120 332
	Städning	160 210	173 890
	Förvaltningskostnader	557 363	582 548
	Extern revision	12 238	11 913
	Personalkostnader	212 864	210 380
	Övrig drift	937 387	802 257
		<u>5 065 698</u>	<u>4 904 793</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Belysning	327 971	25 000
	Lås	0	376 625
	Tvättutrustning	0	228 356
	Installationer, VA/sanitet	639 450	41 000
	Underhåll, övrigt	0	1 977
		<u>967 421</u>	<u>672 958</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	279 922	288 568
	Om- och tillbyggnad	211 066	171 316
	Maskiner och inventarier	42 193	0
		<u>533 181</u>	<u>459 884</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 868	1 943
	Ränteintäkter skattekonto	90	0
	Övriga ränteintäkter	778	1 462
		<u>2 736</u>	<u>3 405</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	231 360	307 422
	Övriga finansiella kostnader	115 014	0
		<u>346 374</u>	<u>307 422</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 235 918	31 235 918
Utrangering 2 st hissar à 179 516 kr	<u>-359 032</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 876 886	31 235 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 930 151	-18 641 583
Omföring ackumulerad avskrivning 2 st hissar à 144 931 kr	289 862	0
Årets avskrivning byggnad	<u>-279 922</u>	<u>-288 568</u>
Utgående avskrivningar	-18 920 211	-18 930 151
Bokfört värde byggnader	11 956 675	12 305 767
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 565 813	8 565 813
Årets investeringar	<u>1 192 500</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 758 313	8 565 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 632	-171 316
Årets avskrivningar	<u>-211 066</u>	<u>-171 316</u>
Utgående avskrivningar	-553 698	-342 632
Bokfört värde ombyggnader	9 204 615	8 223 181
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	21 161 290	20 528 948
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	80 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	<u>680 000</u>	<u>777 000</u>
	80 680 000	71 777 000
Mark - bostäder	37 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	<u>324 000</u>	<u>270 000</u>
	37 324 000	27 270 000
Taxvärde totalt	118 004 000	99 047 000
Not 9 Inventarier		
Årets investeringar	<u>421 933</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 933	0
Årets avskrivningar	<u>-42 193</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	-42 193	0
Bokfört värde	379 740	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Aktier och fonder		0	113 672		
		0	113 672		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		20 667	3 354		
Skattefordringar		4 684	1 229		
Övriga fordringar		0	8 592		
		25 351	13 175		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		131 648	131 648		
Kabel-Tv		28 539	28 005		
Övrigt		140 724	13 155		
		300 911	172 808		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 373 900	0	9 027 171	2 109 428	1 526 206
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-427 958	1 954 164	-1 526 206
Årets resultat					954 974
Belopp vid årets slut	1 373 900	0	8 599 213	4 063 592	954 974
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	667715>956127	1,30%	2019-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek	767222>956128	1,33%	2020-06-30	5 086 172	0
Stadshypotek	807971	1,30%	2016-12-30	1 000 000	0
Stadshypotek	835562	1,40%	2017-03-30	2 380 024	112 000
				12 466 196	112 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					12 354 196
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 906 196
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet					
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				18 473 000	18 473 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	112 000	112 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	126 888	126 888
Övriga kortfristiga skulder	5 829	7 773
	<u>132 717</u>	<u>134 661</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	682 733	621 736
Upplupna räntekostnader	19 584	41 532
Upplupna vattenkostnader	30 201	30 248
Upplupna reparationskostnader	84 375	6 768
Upplupna elkostnader	62 198	0
Upplupen värme	176 134	161 915
Upplupen sophämtning	47 738	49 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 645	16 726
	<u>1 152 608</u>	<u>928 393</u>

Sollentuna, den 2017-02-19

Per Ekstrand

Bo Nyström

Elisabeth Pee

Thomas Grafström

Kristoffer Sigurdson

Camilla Svensson

Vår revisionsberättelse har 2017-02-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erica Hammarstedt
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen 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. 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Hagen 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

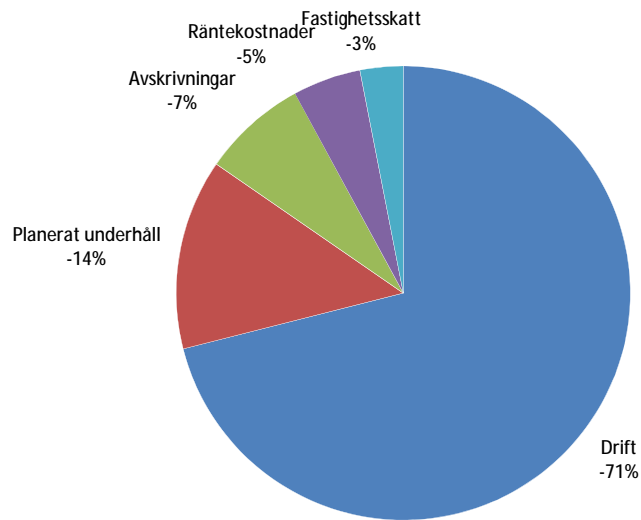
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 2017-02-19

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

