

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Nålen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2517

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Nocken 8, Niten 1, Hägern 10 och Nocken 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1970.

Bebyggda fastigheters areal uppgår enligt taxeringsbeslut år 2015 till 33 866 m². Taxeringsvärdet är 104 982 000 kronor, varav byggnadsvärdet 35 954 000 kronor och markvärdet 69 028 000 kronor.

Garagens areal uppgår enligt taxeringsbeslut år 2016 till 1 249 m². Taxeringsvärdet är 906 000 kronor, varav byggnadsvärdet 628 000 kronor och markvärdet 278 000 kronor.

Obebyggda fastigheters areal uppgår enligt taxeringsbeslut år 2013 till 4 366 m² och taxeringsvärdet för dessa är 0 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	102	7 131
Fördelning per fastighet		
– Nocken 8	102	7 131
Garage	29	-
Bilplatser	24	-
Summa	155	7 131

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Fjärdingsmansvägen 44-130 Länsmansvägen 31-145

Lägenhetsfördelning

- 20 st. 1 rum och kök 44.50 kvm Markplan
- 42 st. 2 rum och kök 70.50 kvm Markplan
- 40 st. 3 rum och kök 82.00 kvm Markplan

Lägenheterna finns i 11 st. radhuslängor och varje Brf-innehavare har rätten att disponera en egen uteplats, en del lägenheter har även en uteplats på entrésidan.

Föreningen har som målsättning att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader köpa och bo i våra bostadsrättsradhus. Medlem har en andel i föreningen och innehar därmed rätten att bo i lägenheten på obegränsad tid. Som medlem i föreningen har du rättigheter och skyldigheter vilka bland annat återfinns i föreningens stadgar, de lagar som reglerar boendet i bostadsrätt och övrigt som styrelsen och föreningsstämmor beslutat.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm Teknisk förvaltning och fastighetsdrift.
Förvaltare: Karim Bakhteyari
Jimmy Averbo
- HSB Norra Stor-Stockholm Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- MK Trädgård HB AB Snöröjning, sandning och sandsopning
- Gate 68 AB Gräsklippning

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Björn Petré	Ordförande
	Ekonomiansvarig
Jimmy Johansson	Vice ordförande
	Fastighets- och Brandansvarig
Jenny Ottosson	Sekreterare
	Informationsansvarig
Vakant	
Vakant	
Karim Bakhteyari	HSB representant
Jimmy Averbo, 1 mars	

Styrelsesuppleanter

Gunnel Jarvad
Miljöansvarig
Davy Ghanem
Webbansvarig, Studieorganisatör

Avgående styrelseledamöter

Jenny Ottosson

Avgående styrelsesuppleanter

Gunnel Jarvad
Davy Ghanem

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Björn Petré, Jimmy Johansson, Jenny Ottosson och Jimmy Averbo (HSB), två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Christina Wittinghoff

Revisorsuppleant

Kenneth Lindström

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

Valberedning

Rolf Bjurner Sammankallande
Ingrid Vargfalk

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Björn Petré
Jimmy Johansson

Suppleant

Jenny Ottosson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 267	4 201	4 262	4 200	4 182
Rörelseresultat, tkr	1 069	825	443	966	582
Årets resultat, tkr	977	814	423	890	505
Balansomslutning, tkr	16 449	15 890	9 446	10 590	10 503
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,17	0,14	0,15	0,03	0,04
Fond för yttre underhåll, tkr	1 617	1 075	1 369	1 355	1 438
Belåning, kr/kvm	761	840	0	275	375
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	555	555	555	555	555

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	8 932	8 118	7 695	6 805	6 300
Årets resultat	977	814	423	890	505
Utgående balans	9 909	8 932	8 118	7 695	6 805

Styrelsens kommentarer

Budgeten för 2016 gjordes i oktober/november 2015 och då beräknades den till att bli en förlust på 64 383 kronor men utfallet 2016 blev en vinst på 977 399 kronor.

Avvikelsen på 1 041 782 kronor mellan budget och utfall kan förklaras med följande poster:

• Högre intäkter	89 615
• Mindre avskrivningar	5 109
• Mindre planerat underhåll	601 616
• Mindre fastighetsskötsel	65 485
• Mindre löpande underhåll	92 007
• Mindre vinterskötsel	18 125
• Mindre vattenskador	62 679
• Mindre förvaltningskostnader	2 360
• Mindre arvoden	44 264
• Mindre fastighetsavgift/skatt	40 756
• Mindre räntekostnader	1 440
• Högre ränteintäkter	1 453
• Mindre elförbrukning	3 877
• Högre fastighetsförsäkring	-1 781
• Mindre hushållsavfall	583
• Mindre containerkostnad	6 971
• Mindre vattenförbrukning	8 608
• Högre övrig drift	-1 385
Totalt	1 041 782

Avgifter, hyror och övriga intäkter

Efter oförändrade årsavgifter per 2016-01-01 så uppgår den genomsnittliga årsavgiften för bostäder till 555 kronor/kvm, (höjning per 2015-01-01 med 0 %).

Hyresbortfall för garage, p-platser och förråd uppgår till 7 553 kronor mot budgeterat 4 400 kronor. Ökningen med 3 153 kronor beror på att föreningen har en lokal till sitt förfogande och att P-platser inte är tillfullo uthyrda under sommarperioden.

Hysesintäkt för vår föreningslokal uppgår till 41 300 kronor mot budgeterat 15 000 kronor och detta beror på att vi har haft lägenheten uthyrd på månadsbasis i 5 månader och fler har hyrt den per dygn under året.

Till trädgårdskassan har inbetalats 1 600 kronor.

Föreningen är till stor del beroende av omvärlden när det gäller ränteutveckling och ökning av kostnader på grund av inflation, skatter, höjda taxor för el, vatten och sophämtning.

Avskrivning, byggnader

Årets avskrivning blev 108 196 kronor mot budgeterat 113 196 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 4,42 % mot budget.

Avvikelsen med 5 000 kronor mellan budget och utfall beror på felbudgetering.

Se mer om avskrivningar under not 1 - **Redovisnings- och värderingsprinciper.**

Avskrivning, fönsterbyte

Årets avskrivning blev 162 891 kronor mot budgeterat 160 000 kronor vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 0,07 % mot budget.

Avvikelsen med 109 kronor mellan budget och utfall beror på utjämning till hela tusental kronor i budgeten.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats efter en översyn av styrelsen och förvaltaren. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de närmaste 20 åren och varje åtgärd finns prissatt. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden och det innebär för 2016 en avsättning till fonden på 862 000 kronor. Planerade underhållsarbeten enligt ovan beräknas för närvarande att kunna finansieras med egna medel.

Under verksamhetsåret 2016 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Byte av 6 st. varmvattenberedare (budgeterat med 5 st.)
- Byte av element i 6 st. bostäder
- Radonmätning, vintern 2016-2017, i 14 st. lägenheter
- Omkoppling av parkbelysning
- Iordningställande av plantering vid Länsmansvägen 59 – 61 samt plank vid parkeringsplatser

Budget för år 2016 för planerat underhåll var 837 700 kronor och utfallet blev 236 084 kronor.

Avvikelsen med 601 616 kronor mellan budget och utfall har sin förklaring i att slamsugning av alla brunnar och byte av garageportar inte gjordes under året (planeras 2017) samt att radonåtgärder, belysning och planteringar blev mycket billigare.

Fastighetsskötsel

Utfallet 2016 blev 183 515 kronor mot budgeterat 249 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 26,30 % mot budget och en minskning med 17,39 % mot utfall för 2015.

Minskningen med 65 485 kronor mellan budget och utfall beror på att externt avtalad fastighetsskötsel inte utfördes och att förbrukningskostnaderna blev mindre.

Löpande underhåll

Utfallet 2016 blev 54 093 kronor mot budgeterat 146 100 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 62,98 % mot budget och en minskning med 59,52 % mot utfall för 2015.

Minskningen med 92 007 kronor mellan budget och utfall beror på att reparationer av huskropp och installationer blev mindre.

Vinterskötsel

Utfallet 2016 blev 81 875 kronor mot budgeterat 100 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 18.13 % mot budget och en minskning med 22.36 % mot utfall för 2015.

Detta är en kostnad som är svår att budgetera då vi inte råder över vädrets makter.

Vattenskador

Utfallet 2016 blev 87 321 kronor mot budgeterat 150 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 41.79 % mot budget och en minskning med 44.75 % mot utfall för 2015.

Föreningen har under 2016 haft färre antal vattenskador, vilket förklarar den stora minskningen i % mot både budget för 2016 och utfall 2015.

Kostnaden för vattenskador är mycket svår att budgetera.

Förvaltningskostnader

Utfallet 2016 blev 346 794 kronor mot budgeterat 349 154 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 0.68 % mot budget och en minskning med 7.14 % mot utfall för 2015.

Arvoden

Utfallet 2016 blev 224 336 kronor mot budgeterat 268 600 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 16.48 % mot budget och en minskning med 5.46 % mot utfall för 2015.

Minskningen av arvoden 2016 i jämförelse mot 2015 beror på att styrelsen har haft färre möten än tidigare år och att dessa alltid bokförs med eftersläp mellan åren. Utbetalt arvode 2016 avser tiden mellan årsmöten 2015 och 2016.

Fastighetsavgift eller skatt

Fastighetsavgift eller skatt för år 2016 har beräknats till 724 244 kronor, (765 000 minus 40 756 avseende för mycket bokfört för år 2015).

Den slutliga skatten för 2015 fastställdes av Skattemyndigheten i december 2016 och då bokförs den för mycket beräknade skatten 2015 mot beräknad skatt 2016.

Fastighetslån och räntekostnader

Föreningen har 2015 tagit tre lån på tillsammans 6 000 000 i Handelsbanken för att kunna finansiera det byte av fönster och terrassdörrar som ägde rum under tiden april till oktober 2015 i samtliga lägenheter.

Utfallet 2016 blev 93 260 kronor mot budgeterat 94 700 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 1.71 % mot budget och en ökning med 6 364.10 % mot utfall för 2015.

Avvikelsen för kostnadsräntor i % mot utfall 2015 beror på föreningen inte hade några lån år 2015.

Ränteintäkter

Utfallet 2016 blev 1 753 kronor mot budgeterat 578 kronor, vilket motsvarar en total ökning av denna intäkt med 203,22 % mot budget och en minskning med 9.52 % mot utfall för 2015.

Avvikelsen med 1 175 kronor mellan budget och utfall beror på att räntan på vårt konto hos HSB under året var högre än budgeterat.

Fastighetsförsäkring

Utfallet 2016 blev 125 781 kronor mot budgeterat 124 000 kronor, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 10.44 % mot budget och en höjning med 5.93 % mot utfall för 2015.

Elförbrukning

Utfallet 2016 blev 48 123 kronor mot budgeterat 52 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 7.46 % mot budget och en ökning med 3.18 % mot utfall för 2015.

Avvikelsen med 3 877 kronor mot budgeterat beror främst på att föreningen har eftersträvat miljövänliga och energibesparande glödlampor i våra förråd, garage och belysningsstolpar.

Vattenförbrukning

Utfallet 2016 blev 214392 kronor mot budgeterat 223 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 3.86 % mot budget och en höjning med 1,01 % mot utfall för 2015.

Den bokförda kostnaden för vattenförbrukning 2016 var i stort sett oförändrad vid jämförelse mot 2015.

Hushållsavfall

Utfallet 2016 blev 124 417 kronor mot budgeterat 125 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna avgift med 0.47 % mot budget och en ökning med 7.36 % mot utfall för 2015.

Denna kostnad, som vi betalar kilopris för, har ökat under 2016 i förhållande till 2015 och anledningen till det kan vara att de boende inte sorterar avfallet på ett bra sätt utan slänger tidningar, reklam, kartonger, aluminiumburkar eller glasburkar/flaskor i våra sophus. Denna kostnad kan minska om alla i stället använder sig av kommunens återvinningsstationer som finns i närområdet. Se vår ABC-information som har delats ut till alla boende.

Container

Utfallet 2016 blev 48 029 kronor mot budgeterat 55 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 12.67 % mot budget och en ökning med 8.70 % mot utfall för 2015.

Denna kostnad, som vi betalar per hämtning, har ökat under 2016 i förhållande till 2015 och anledningen till det kan vara att de boende inte sorterar avfallet på ett bra sätt utan slänger tidningar, reklam, kartonger, aluminiumburkar eller glasburkar/flaskor i vår container. Denna kostnad kan minska om alla i stället använder sig av kommunens återvinningsstationer som finns i närområdet och använder vår egen kompost för trädgårdsavfall. Se vår ABC-information som har delats ut till alla boende.

Övrig drift

Utfallet 2016 blev 428 086 kronor mot budgeterat 426 700 kronor, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 0.32 % mot budget och en ökning med 5.34 % mot utfall för 2015.

Övrigt

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi källsorterar så är det möjligt att sänka de gemensamma kostnaderna.

- Komposterbara och brännbara hushållssopor till våra 7 sophus
- Använda kommunens anläggningar för återvinning av tidningar, reklam, glas, plast, plåt och kartonger osv.
- Använda kommunens anläggning för skrymmande saker som möbler, kyl/frys, disk/tvättmaskin, torktumlare, TV-apparater och allt annat med sladd eller batterier
- Använda föreningens egen kompost för trädgårdsavfall på Fjärdingsmansvägen

Annat som även det kan sänka de gemensamma kostnaderna

- Använda mindre vatten utomhus till gräsmattor och planteringar
- Anmäla eventuella skador i lägenheten och på huskropp utomhus så snabbt som möjligt för att undvika följskador

Alla föreningens kostnader betalas av Brf-innehavare via månadsavgiften, lägre kostnader påverkar utvecklingen av månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016 i Scoutstugan. På stämman deltog 21 stycken röstberättigade medlemmar och i detta antal ingår 0 stycken fullmakter.

Efter föreningsstämman serverades smörgåstårta och dryck till medlemmarna.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft 12 stycken protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete

Utöver styrelsemötena har ledamöter ur styrelsen haft diverse möten med leverantörer, konsulter, Brf-innehavare, HSB:s förvaltare och fastighetsskötare beträffande föreningens verksamhet. Exempel på sådana möten har varit:

- Driftmöten med HSB:s förvaltare och fastighetsskötare
- Genomgång av fastigheternas beskaffenhet och skick inför arbetet under hösten med underhållsplan och budget för nästkommande år (2017)
- Genomgång och möten med leverantörer/entreprenörer som vill lämna offert på arbeten på våra fastigheter samt offertutvärdering från dessa
- Möten med SEOM angående vattenförsörjning via våra ledningar till den nya byggnaden som Sollentuna kommun har för avsikt att bygga på Fjärdingsmansvägen 132. Sollentuna kommun har, efter förhandlingar, beslutat sig för att inte göra inkoppling på vår vattenledning utan gräver nytt till denna fastighet.

Övriga arbeten som styrelsen har gjort utan kostnad för föreningen

- Utvärdering av olika metoder för radonsanering av våra bostäder samt utdelning av radondosor till 14 st. lägenheter för långtidsmätning under tiden december 2016 till och med februari 2017
- Kontroll av takbeläggning och radonfläktar
- Kontroll av belysning
- Kontroll av träd och buskar
- Kontroll av staket
- Lekredskap på lekplatsen slipades och målades
- Grävning och montering av nya stolpar och regler vid våra parkeringsplatser
- Grävning och igenfyllning för dragning av nya elkablar till flera belysningsstolpar
- Bortgrävning av gamla risiga buskar och plantering av nya vid Länsmansvägen 59 – 63
- Arbete med en ny modernare hemsida
- Inköp till årsmöte, städdagar och material till föreningslokalen

Investering, fönster och altandörrar

Föreningen installerade under 2015 nya fönster och altandörrar, både karm och fönsterbåge i alla lägenheter för en kostnad av 8 144 543 kronor och använde 2 144 543 kronor av egna medel till detta.

Genom detta byte av fönster och altandörrar till 3-glas isolerruta kommer våra fasader att vara i bättre skick och det gör också att våra bostäder blir mer attraktiva och att elkostnaden blir mindre då dessa fönster och dörrar har ett bättre U-värde. Utifrån kommande ljud minskar också.

Fördelning av de tre lånen på tillsammans 5 426 671 kronor - amortering, räntesatser och konverteringsdatum - framgår på sid 20 vid not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut.

Föreningen har, utöver avtalsenliga amorteringar på 159 996 kronor, i november dessutom amorterat 400 000 kronor på ett av lånen.

Radon

Under december 2016 och februari 2017 kommer 14 st. Brf-innehavare göra en radonmätning då bostadens värde överstiger 200 Bq/m³.

Alla redan installerade radonfläktar och radonbrunnar har besiktigats både vår och höst och åtgärdats där det behövdes.

Arbetet med radonåtgärder kommer att fortsätta och föreningens ambition är att komma under 200 Bq/m³ i inomhusluft och som är det rikt- och gränsvärde som gäller för radonhalten i befintliga bostäder och lokaler enligt Strålsäkerhetsmyndigheten.

Överlåtelse

Av föreningens 102 bostadslägenheter har 11 stycken överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 9 stycken, det antalet borde ha varit 11 st.

Vid försäljning av bostadsrättslägenhet har föreningen genom HSB Norra Stor-Stockholm tagit ut en särskild överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften är fastställd till 1 108 kronor för 2016.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Energi

Föreningen har per 2012-12-01 ett bundet avtal om fem år med SEOM, före detta Sollentuna Energi AB, för el och belysning i förråd, garage, bilplatser och vid gångvägar. Avtalet går ut 2017-11-30.

Kabel-TV, bredband och telefoni

Föreningen har from 2013-05-01 ett tre årigt gruppavtal med Com Hem innehållande

- Ett abonnemang på Bredband Medium (7 – 10 Mbit/s)
- Fem e-postadresser och fem hemsidor
- Ett abonnemang på Hemtelefoni (du betalar 29: -/månad som du ringer för)
- Ett modem för bredband och telefoni
- Kabel-TV standard med 8 favoriter

Detta gruppavtal gick ut 2016-04-30 och förlängdes till 2017-06-30.

Styrelsen har tecknat nytt avtal som börjar gälla 2017-07-01. Information om detta kommer att delas ut i våra brevlådor under våren och även på vår hemsida.

Miljöarbete

Vid upphandlingar från leverantörer eftersträvas ett miljövänligt utförande.

Sandsopning

Områdets gångvägar sopades rena från vinterns grus och sand under april.

Sophusen

Våra sju sophus tvättades av ett företag både in och utvändigt under våren. Sopkärnen tvättades både vår och höst.

Kompostplats

Föreningen har en kompostplats på Fjärdingsmansvägen ovanför garagen och den har under året använts flitigt av de boende och därmed har den stora containern inte belastats med detta avfall.

Anslagstavla/Brevlåda

Föreningen har en anslagstavla som finns mittemot Länsmansvägen 77. Där finns aktuell information uppsatt och även en brevlåda där Brf-innehavare kan lämna förslag eller brev till styrelsen.

Informationsbladen delas även ut i Brf-innehavares brevlådor.

Boendeinformation med ABC – Lista

Denna information har 2014 delats ut till alla Brf-innehavare och skall följa lägenheten till ny ägare när du väljer att sälja.

Foldern i vilken det framgår vad som gäller inom föreningen, både rättigheter och skyldigheter, har titeln "Välkommen till Bostadsrättsföreningen Nålen i Sollentuna".

Hemsida

Arbetet med en ny och modernare hemsida har pågått och lanserades den 11 januari 2017.

Städdagar

Vi har mycket tomtmark att ta hand om och för att hålla kostnaderna nere har föreningen som tidigare år genomfört två städdagar, vår och höst, och mycket arbete blev utfört.

På våren städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa. Några gavelplanteringar klipptes ner och rensades från ogräs. Dagen avslutades med varmkorv, dryck, kaffe och kaka.

På hösten städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa, alla gräsmattor blev krattade och löv, grenar, sly forslades till den för tillfället hyrda containern. Växtligheten vid våra parkeringsplatser rensades från träd och sly. Dagen avslutades med grillad korv, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

Övrigt

Vi har per 2014-08-08 tecknat ett 3-årigt avtal med Nomor angående råttbekämpning inom området.

Några boende har under året bytt staket och skärmar samt målat dessa och nästan alla staket är nu utbytta och målade. Material och färg till detta har föreningen bekostat men arbetet har den boende själv stått för.

Föreningens flaggstång har under tiden januari/februari och december 2016 haft en julgransliknande belysning och ett träd har belysts på samma sätt som tidigare år.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2006	Byte av takduk på samtliga bostadshus
2008	Montering av tilluftsventiler i samtliga bostäder
2009	Målning av alla förrådsväggar
2010	Byte av element i samtliga bostäder
2111	Målning av fasader på samtliga bostadshus
2012	Lekplatsen byggdes om
2013	Radonmätning för alla över 200 bequerel Containerplatsen byggdes om
2014	Installation av 11 st. radonfläktar Lagning och putsning av 2 st. tegelgavlar Byte av armaturer på 33 st. belysningsstolpar till mer miljövänliga Installation av 3 st. strålkastare på gavlar Målning av garagen
2015	Investering och byte av alla fönster och terrasddörrar Installation av 9 st. strålkastare på gavlar 4 st. extra belysning på 2 st. belysningsstolpar

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar på en förlust med 221 720 kronor (se nedan).

Enligt styrelsens beslut vid budgetarbetet under oktober och november kommer avgifterna inte att höjas under år 2017.

Även årshyran för garage, parkeringsplats och extraförråd kommer att vara oförändrade. Hyran för föreningslokalen/gästlägenheten är oförändrad med 300 kronor per dygn.

Planerat kommande underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2017 är följande åtgärder planerade:

År	Åtgärd
2017	Byte av varmvattenberedare
	Slamsugning av dagvattenbrunnar
	Mätidosor för radon (december 2016 – februari 2017)
	Målning av alla entrétak, undersida
	Målning av alla förrådsfönster inkl. fönsterbleck
	Byte av alla garageportar samt träsyll där det behövs

Budget 2017 för planerat underhåll enligt ovan är 942 500 kronor.

Intäkter och kostnader

Intäkter	
• Nettoomsättning	4 181 789
Fastighetskostnader	
• Driftskostnader	-2 310 670
• Planerat underhåll	-942 500
• Fastighetsskatt	-793 000
• Avskrivningar	-271 087
Rörelseresultat	-135 468
• Räntekostnad	-86 252
Budgeterat resultat	-221 720

Föreningens försäkringsbolag är fr.o.m. 2014-01-01 Folksam och försäkringen innehåller ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 967 984
Årets resultat	<u>977 399</u>
	6 945 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 945 383
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	236 084
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-862 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 319 467

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016	1 617 429
Årets förändring	<u>625 916</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	2 243 345

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	4 266 804	4 200 837
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 966 761	-2 151 385
Planerat underhåll	Not 4	-236 084	-239 593
Fastighetsskatt		-724 244	-713 814
Avskrivningar	Not 5	-271 087	-271 087
Summa fastighetskostnader		<u>-3 198 176</u>	<u>-3 375 879</u>
Rörelseresultat		1 068 628	824 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 031	1 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-93 260	-13 128
Summa finansiella poster		<u>-91 229</u>	<u>-11 191</u>
Årets resultat		977 399	813 766

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	11 733 690	12 004 777
Mark		2 607 267	2 607 267
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>14 340 957</u>	<u>14 612 044</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	5 528
Avräkningskonto HSB		1 786 400	974 693
Övriga fordringar	Not 11	9 440	1 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>203 528</u>	<u>240 729</u>
		1 999 368	1 222 576

Kassa och bank	Not 13	109 010	55 345
----------------	--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 108 378</u>	<u>1 277 921</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

16 449 335

15 889 965

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 346 600

1 346 600

Fond för yttre underhåll

1 617 429

1 075 022

2 964 029

2 421 622

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 967 984

5 696 625

Årets resultat

977 399

813 766

6 945 383

6 510 391

Summa eget kapital

9 909 412

8 932 013

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 266 675

5 826 671

5 266 675

5 826 671

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

159 996

159 996

Leverantörsskulder

267 730

173 862

Skatteskulder

63 900

48 220

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

329 967

316 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

451 656

432 767

1 273 249

1 131 281

Summa skulder

6 539 924

6 957 952

Summa eget kapital och skulder

16 449 335

15 889 965

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	977 399	813 766
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 087	271 087
Utrangering fönster	0	25 001
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 248 486</u>	<u>1 109 854</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 915	77 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>141 968</u>	<u>-196 786</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 425 368</u>	<u>990 547</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 046 121
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-8 046 121</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-559 996</u>	<u>5 826 671</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-559 996</u>	<u>5 826 671</u>
Årets kassaflöde	865 372	-1 228 903
Likvida medel vid årets början	<u>1 030 038</u>	<u>2 258 941</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 895 410</u>	<u>1 030 038</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 786 400	974 693
Kassa och bank	<u>109 010</u>	<u>55 345</u>
Summa likvida medel	<u>1 895 410</u>	<u>1 030 038</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	1,3	2089
Ombyggnader, fönster	Linjär	2,0	2064
Inventarier	Linjär		fullt avskrivna

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. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 412 kr per småhus, 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	88 500	88 801
Mötesarvoden	78 000	96 500
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	43 836	37 980
Summa	224 336	237 281

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 957 888	3 957 888
	Hysesintäkter lokaler	26 400	25 400
	Hysesintäkter garage och p-platser	209 047	211 668
	Försäkringsersättningar	62 196	32 373
	Övriga intäkter	45 572	7 806
	Brutto	4 301 103	4 235 135
	Avsatt till inre fond	-34 299	-34 298
		4 266 804	4 200 837
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	183 515	222 149
	Löpande underhåll	141 414	291 678
	El	48 123	46 639
	Vatten	214 392	214 381
	Sophämtning	172 446	159 971
	Fastighetsförsäkring	125 781	118 743
	Förvaltningskostnader	338 381	315 206
	Extern revision	8 413	8 488
	Personalkostnader	224 336	237 281
	Utrangering fönster	0	25 001
	Övrig drift	509 961	511 848
		1 966 761	2 151 385
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	111 997	99 913
	Underhåll av installationer, ventilation	5 250	38 275
	Underhåll av installationer, belysning	40 750	73 254
	Underhåll av installationer, värme	55 040	0
	Underhåll, övrigt	23 047	28 151
		236 084	239 593
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	108 196	108 196
	Om- och tillbyggnad	162 891	162 891
		271 087	271 087
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 418	1 856
	Ränteintäkter skattekonto	278	40
	Övriga ränteintäkter	335	41
		2 031	1 937
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	93 083	13 128
	Övriga räntekostnader	177	0
		93 260	13 128

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 450 114	8 721 133
Årets investeringar	0	-271 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 450 114</u>	<u>8 450 114</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 426 989	-4 564 811
Utrangering	0	246 018
Årets avskrivningar	-108 196	-108 196
Utgående avskrivningar	<u>-4 535 185</u>	<u>-4 426 989</u>
Bokfört värde byggnader	3 914 929	4 023 125
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 280 068	1 135 525
Årets investeringar	0	8 144 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 280 068</u>	<u>9 280 068</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 298 416	-1 135 525
Årets avskrivningar	-162 891	-162 891
Utgående avskrivningar	<u>-1 461 307</u>	<u>-1 298 416</u>
Bokfört värde ombyggnader	7 818 761	7 981 652
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	11 733 690	12 004 777
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	35 954 000	35 954 000
Byggnad - lokaler	628 000	717 000
	<u>36 582 000</u>	<u>36 671 000</u>
Mark - bostäder	69 028 000	69 028 000
Mark - lokaler	278 000	151 000
	<u>69 306 000</u>	<u>69 179 000</u>
Taxvärde totalt	105 888 000	105 850 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	220 703	220 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>220 703</u>	<u>220 703</u>
Ingående avskrivningar	-220 703	-220 703
Utgående avskrivningar	<u>-220 703</u>	<u>-220 703</u>
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	98 422
Årets anskaffningar	0	8 046 121
Överfört till ombyggnad	0	-8 144 543
Bokfört värde pågående byggnation	0	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		346	68		
Övriga fordringar		9 094	1 558		
		9 440	1 626		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		125 781	125 781		
Kabel-Tv		77 747	77 497		
Övrigt		0	37 451		
		203 528	240 729		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		2 695	5 394		
Bankkonto		106 315	49 951		
		109 010	55 345		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 346 600	1 075 022	5 696 625	813 766	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		542 407	271 359	-813 766	
Årets resultat				977 399	
Belopp vid årets slut	1 346 600	1 617 429	5 967 984	977 399	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	900386	1,27%	2017-10-30	1 935 000	60 000
Stadshypotek	900387	1,92%	2020-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek	977491	1,13%	2017-10-30	491 671	99 996
				5 426 671	159 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					5 266 675
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 626 691
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				11 472 000	11 472 000
Varav obelånade				-4 372 000	-4 372 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				7 100 000	7 100 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	159 996	159 996
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	329 727	316 016
Övriga kortfristiga skulder	240	420
	329 967	316 436
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	326 201	338 752
Upplupna räntekostnader	243	0
Upplupen el	6 832	6 801
Upplupet vatten	35 765	35 823
Upplupen sophämtning	34 154	29 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 461	21 458
	451 656	432 767

Sollentuna 2017-03-21

Björn Petré

Jimmy Johansson

Jenny Ottosson

Jimmy Averbo

Vår revisionsberättelse har 2017-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christina Wittinghoff
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nälen , org.nr. 714800-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nälen 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Nålen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

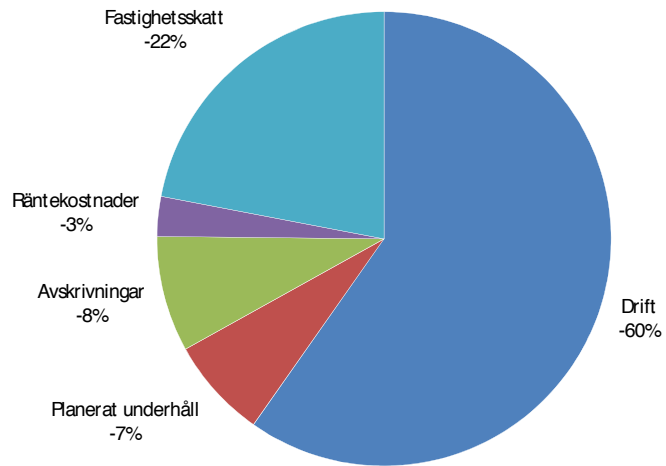
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2017-04-05

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christina Wittinghoff
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

