

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand

Org.nr: 769617-7067

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget I Bolinder Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 maj 2008 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:52 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 8 december 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 555 m². Föreningen disponerar 38 parkeringsplatser varav 3 gästplatser utomhus och 29 platser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Samfällighet

Föreningen har under året varit delaktig samfälligheten för Kajen-området som förvaltar gemensamhetsanläggning avseende körvägar, gång- och cykelvägar, belysning med tillhörande tekniska anläggningar och markparkering för gäster.

Vidare har föreningen andel i Bolinder Strands Samfällighetsförening, som sköter och förvaltar grönområdet Trädgården/Äppellunden.

Väsentliga servitut

I fastigheten finns avtals servitut för kraftledning i u-område, elledningar, gemensamma för fastigheter inom Kajen-området.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare är HSB (HSB Norra Stor-Stockholm), och de sköter den rullande fastighetskötseln och driften. I ett gemensamt avtal med övriga föreningar i Kajen-området har föreningen vinterskötselavtal tecknat med AB C. Malm's Trädgårdsanläggningar. För att sköta den egna trädgårdsanläggningen finns en trädgårdsgrupp bestående av boende i föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har som ekonomisk förvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm).

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Under året har föreningen amorterat 63 644 kr (104 540 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan., och en extra amortering på 150 000 kr (totalt 213 644 kr)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 2%, fr o m 2017-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 725 kr/ m².

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 075	2 045	2 040	2 023	2 033
Rörelseresultat, tkr	-17	418	479	1 168	1 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-521	-156	-468	187	91
Balansomslutning, tkr	88 902	89 471	90 051	90 579	90 535
Soliditet, %	72,2	72,3	72,0	72,1	71,9
Fond för yttre underhåll, tkr	370	321	271	208	144
Bokfört värde på fastigheten per m ² lägenhetsyta kr	33 975	34 286	34 577	34 877	34 913
Lån per m ² bostadsyta kr	9 460	9 544	9 643	9 676	9 707
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	710	710	710	710	710
Genomsnittlig skuldränta %	2,09	2,35	2,69	3,95	3,98
Fastighetens belåningsgrad %	27,84	27,60	27,89	27,74	27,39

Eget kapital	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	64 701	64 856	65 325	65 137	
Års resultat	-521	-156	-468	187	
Utgående balans	64 180	64 701	64 856	65 325	65 137

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 (45) medlemmar.

Under året har 3 (tre) bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samarbete med vår förvaltare från HSB har en underhållsplan upprättats, som framgent ska underlätta skötsel av föreningens egendom och vara ett redskap till ekonomisk framförhållning. Som avrop ur denna underhållsplan har föreningen under året genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), stamspolning samt målning av spaljéer, altan-staket och fasta utemöbler. Dessa poster (framtagningen av underhållsplanen samt avropade åtgärder enligt underhållsplanen) har resulterat i ett negativt rörelseresultat för året. Då kostnaden för underhållsplanen är av engångskaraktär och de övriga åtgärderna har fleråriga intervall, ses det negativa resultatet som tillfälligt.

Trädgårdsgruppen har kallat och samordnat till vår- och höststädning, då vi gemensamt vårdat vår trädgårdsanläggning och utomhusmiljö. Vidare har gruppen kontinuerligt ombesörjt klippning av gräsmattor och skötsel av området.

Ett av föreningens tre lån har lagts om under sommaren. Det nya lånet är 7-årigt och till en ränta på 1,88 % (från 2,94%). Nästa förfallodatum för ett lån är 2019.

Föreningen har ett aktivt samarbete med övriga föreningar i Kajen-området angående gemensamma driftsfrågor och avtal. Vidare har vi via våra andelar i Bolinder Strands Samfällighet (Äppellunden/Trädgården) påverkan på skötseln av vårt gröna närområde.

Väsentliga händelser efter budgetåret

Enligt innehållet i vår underhållsplan kommer föreningen under året att måla om in-och utvändiga parkeringsplatser.

Vår- och höststädning kommer att ske på gemensamma städdagar och trädgårdsgruppen fortsätter de löpande arbetena med gräsklippning och skötsel av rabatter. Större, jordförbättrande åtgärder kommer att upphandlas separat.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2016 haft följande sammansättning:

Anna Maria Tyrsing	Ledamot	Ordförande
Hans-Joachim Gräbe	Ledamot	
Per Samuelsson	Ledamot	
Maria Gylte	Ledamot	
Jörgen Ryman	Ledamot	
Carina Göthberg	HSB-representant	

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman valdes att HSB genom Borevision utser revisorer.

Från föreningsstämman har föreningen även haft en boenderevisor: Fredrik Hedvall

Valberedning

Anna Rosenqvist (sammankallande) och Mikael Jönsson.

Föreningens stadgar

HSB Normalstadgar antagna i augusti 2015

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-179 536
Årets resultat	-520 707
	<hr/>
	-700 243

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-700 243
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	123 186
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-63 875
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-640 932

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	370 463
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-59 311
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	311 152

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	2 075 341	2 045 177
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 122 666	-766 069
Planerat underhåll	Not 4	-123 186	-14 323
Övriga externa kostnader		-19 842	-16 018
Personalkostnader	Not 5	-54 934	-59 511
Avskrivningar	Not 6	<u>-771 536</u>	<u>-771 536</u>
Summa fastighetskostnader		-2 092 163	-1 627 456
Rörelseresultat		-16 823	417 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 971	1 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-505 856</u>	<u>-574 875</u>
Summa finansiella poster		-503 885	-573 273
Årets resultat		-520 707	-155 552

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	70 705 292	71 473 828
Mark		16 101 000	16 101 000
Inventarier	Not 10	23 996	26 996
Summa anläggningstillgångar		<u>86 830 288</u>	<u>87 601 824</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		2 061 142	1 858 028
Övriga fordringar	Not 11	6 644	7 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 979	3 943
		<u>2 071 765</u>	<u>1 869 538</u>

Summa omsättningstillgångar 2 071 765 1 869 538

Summa tillgångar **88 902 053** **89 471 361**

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 510 000

64 510 000

Fond för yttre underhåll

370 463

320 911

64 880 463

64 830 911

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-179 536

25 569

Årets resultat

-520 707

-155 552

-700 243

-129 984

Summa eget kapital

64 180 220

64 700 927

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 084 935

24 301 159

24 084 935

24 301 159

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

85 520

82 940

Leverantörsskulder

132 270

108 745

Skatteskulder

64 635

43 887

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

6 120

10 572

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

348 353

223 131

636 898

469 275

Summa skulder

24 721 833

24 770 434

Summa eget kapital och skulder

88 902 053

89 471 361

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-520 707	-155 552
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	771 536	771 536
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	250 828	615 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	887	12 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	167 623	-169 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	419 338	459 557
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 995
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-29 995
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-216 224	-254 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-216 224	-254 832
Årets kassaflöde	203 114	174 730
Likvida medel vid årets början	1 858 028	1 683 298
Likvida medel vid årets slut	2 061 142	1 858 028
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 061 142	1 858 028
Summa likvida medel	2 061 142	1 858 028

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 100 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	1,05	2108
Inventarier	Linjär	10,00	2024

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. Minimiavsättning 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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 814 700	1 814 700
Hysesintäkter garage och p-platser	210 230	224 440
Övriga intäkter	50 411	6 037
	2 075 341	2 045 177
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	56 192	50 145
Löpande underhåll	145 768	9 688
El	92 003	83 853
Uppvärmning	224 606	208 761
Vatten	58 485	64 708
Sophämtning	42 059	53 798
Fastighetsförsäkring	19 555	13 971
Städning	59 883	58 247
Förvaltningskostnader	174 941	58 294
Extern revision	8 479	11 475
Fastighetsskatt	33 058	31 577
Övrig drift	207 637	121 552
	1 122 666	766 069
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av installationer, VA/sanitet	32 074	0
Underhåll av installationer, Ventilation	14 905	5 379
Underhåll av huskropp utvändigt, Balkonger	61 154	0
Underhåll av markytor, Planteringar	12 181	8 944
Underhåll av markytor, Övrigt	2 872	0
	123 186	14 323
Not 5 Personalkostnader		
Arvode styrelsen	40 000	40 000
Revisionsarvode	1 800	3 000
Sociala avgifter	13 134	14 011
Övriga personalkostnader	0	2 500
	54 934	59 511
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	768 536	768 536
Maskiner och inventarier	3 000	3 000
	771 536	771 536
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 935	1 581
Ränteintäkter bankkonto	0	-1
Övriga ränteintäkter	36	22
	1 971	1 602
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	505 296	573 785
Räntekostnader skattekonto	155	115
Övriga räntekostnader	405	975
	505 856	574 875

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	73 349 000	73 349 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 349 000</u>	<u>73 349 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 875 172	-1 106 636
Årets avskrivningar	-768 536	-768 536
Utgående avskrivningar	<u>-2 643 708</u>	<u>-1 875 172</u>
Bokfört värde byggnader	70 705 292	71 473 828
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader		
	70 705 292	71 473 828
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	28 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 342 000</u>	<u>1 231 000</u>
	29 342 000	28 231 000
Mark - bostäder	8 400 000	7 200 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	8 400 000	7 200 000
Taxvärde totalt	37 742 000	35 431 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	29 995	0
Årets investeringar	0	29 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 995</u>	<u>29 995</u>
Ingående avskrivningar	-3 000	0
Årets avskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående avskrivningar	<u>-5 999</u>	<u>-3 000</u>
Bokfört värde	23 996	26 996

Noter	2016-12-31		2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			1 540	1 567	
Övriga fordringar			5 104	6 000	
			6 644	7 567	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel-Tv			3 979	3 943	
			3 979	3 943	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 560 000	42 950 000	320 911	25 569	-155 552
Vinstdisp enl. stämmobeslut			49 552	-205 104	155 552
Årets resultat					-520 707
Belopp vid årets slut	21 560 000	42 950 000	370 463	-179 536	-520 707
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756495897	1,74%	2019-09-25	9 932 939	13 520
Swedbank Hypotek	2758830893	2,02%	2021-06-09	6 486 000	52 000
Swedbank Hypotek	2758830919	1,88%	2023-09-25	7 751 516	20 000
				24 170 455	85 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					24 084 935
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 742 855
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				25 000 000	25 000 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				25 000 000	25 000 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	85 520	82 940
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	6 120	6 000
Övriga kortfristiga skulder	0	4 572
	6 120	10 572
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	157 299	170 255
Upplupna räntekostnader	106 964	4 484
Upplupna styrelsearvoden	26 667	26 667
Upplupna revisionsarvoden	13 391	13 225
Upplupna sociala avgifter	8 500	8 500
Upplupen el	10 532	0
JM AB	25 000	0
	348 353	223 131

Järfälla, den 22 mars 2017

Anna-Maria Tyrsing

Jörgen Ryman

Per Samuelsson

Hans-Joachim Gräbe

Maria Gylte

Carina Göthberg

Vår revisionsberättelse har 2017 - 04 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Fredrik Hedvall
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Torget i Bolinder Strand, org.nr. 769617 - 7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Torget i Bolinder Strand 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Lilla Torget i Bolinder Strand 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 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 revisionsssed 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.

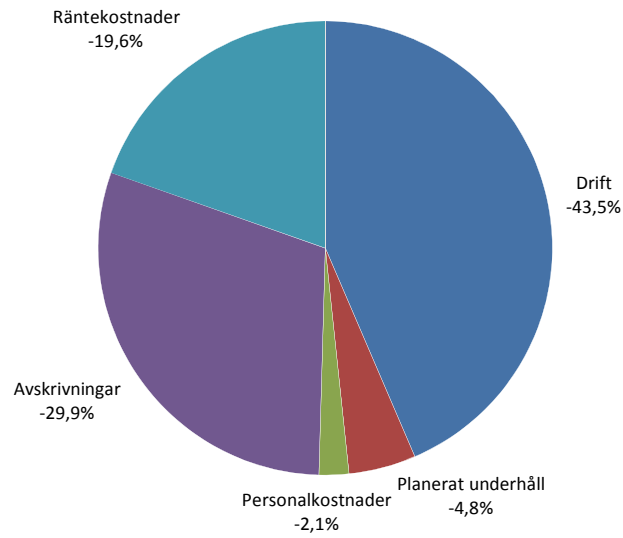
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Järfälla den 11 / 4 2017

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

.....
Fredrik Hedvall
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

