allabrf.se

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m^2. Taxeringsvärdet är 70 280 tkr, varav byggnadsvärdet är 52 600 tkr och markvärdet 17 680 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	52	
Summa	136	6 137

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2	Björkvallatorget 1
Björkvallavägen 2A	Björkvallavägen 2C
Centralvägen 7	

Förvaltning

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av Renew Service AB.
- Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2016 gällande markskötseln är tecknade med Renew
- Service AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Stefan Niklasson	Ordförande Fastighets- och miljöansvarig Kassör
Ulla Bruckner	Sekreterare Vice ordförande
Per-Olof Bergman	Nycklar/lås – samt port, telefoni
Maija-Liisa Annunen	Lokalansvarig
Johan Niltén	HSB-representant

Avgående styrelseledamöter
Ulla Bruckner
Maija-Liisa Annunen

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stefan Niklasson, Ulla Bruckner, Johan Niltén och P-O Bergman två i förening.

Revisorer
Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Revisorsuppleant
Stig-Gustav Björklund	Tommy Pettersson

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

Valberedning

Edith Rodeby	Sammankallande
Britt Öberg	
Christer Holm	

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

Ordinarie	Suppleant
Stefan Niklasson	Maija-Liisa Annunen

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 058	6 057	6 111	6 049	6 039
Rörelseresultat, tkr	1 394	2 174	-1	1 649	3 319
Årets resultat, tkr	376	871	-1 441	113	1 487
Balansomslutning, tkr	75 988	72 222	72 497	72 846	73 667
Soliditet, %	33	34,3	33	34,8	34,2
Fond för yttre underhåll, tkr	3 169	3 434	4 207	3 989	3 803
Belåning, kr/kvm	9 189	8 632	8 817	8 631	8 817
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	776	816	816	816	816

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	24 770	23 899	25 340	25 227	23 740
Årets resultat	376	871	-1 441	113	1 487
Utgående balans	25 146	24 770	23 899	25 340	25 227

Mervärdesskatt
Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler vilket ger en avdragsrätt på 4,5 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens 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 möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

Årsredovisningen är i år upprättad enligt regelverket K3, viket innebär att avskrivningarna har ökat med 828 360 kr jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 14 st protokollförda möten

Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2016

1 Bergvärmen är nu i drift. I dag tillverkar vi värme och varmvatten själva. Detta innebär att Fortum fjärrvärme nu är bortkopplat
2 Våra vindar är tilläggsisolerade under hösten 2016 Cremab AB (ca 30 cm extra fyllnad) Miljö klassat.
3 Nytt sopsystem är tvunget, beslutat och beställt. Det nya sopsystemet tas i drift under april 2017. (Matavfall och hushållsopor sorteras var för sig).
4 Vattenbesparingssystemet är beställt och installeras våren 2017. Beräknad besparing på 20-30 % på dagens förbrukning.
5 LED-belysningen i trapphusen är nu genomförd med rörelsedeckare för bästa driftekonomi.
6 Föreningen har två st altanbalkonger. Dessa är omtätade med nytt ytskikt, samt hängrännor och stuprör är utbytta.
7 Två st altangolv är byggda på innergården och med dessa även två st blomlådor med spaljé för klängväxter.
8 Samtliga fönster i tvättstugor och förråd har tätats om, samt persienner är reparerade.
9 Lokalen på Kvarnvägen byter boende. Ny ägare är Antonius skor som flyttar in 1/2 2017
10 Avtal tecknat med AVT-ventilation. Detta för bästa tänkbara luftkvalitet. OVK-besiktningen är nu färdig.
11 ITK hissar har gått igenom samtliga våra fyra hissar och enligt protokoll är dessa i bra skick
12 Serviceavtal är tecknat med Väsby Lås och Larm som sköter våra entréer och övrigt rörande lås samt dörrstängare etc. Dessutom har samtliga boende ett rabatterat pris i deras butik.
13 Nytt fjärröppningssystem till garagedörren har installerats.
14 Vattenutkastare samt slang är placerat utanför vår lokal. Vill man hjälpa till med vattning när behov finns är vi tacksamma för hjälp.
15 Utanför lokalen är en brevlåda uppsatt där flaggan förvaras. Har man något speciellt att fira är det bara att hissa flaggan (glöm inte att även hala den).
16 Ny hissoperatör är kontrakterad (ITK hiss). En total genomgång av våra hissar är genomförd och samtliga kontaktorer på varje hissdörr är utbytta.
17 Ingen amortering har gjorts under året. Detta på grund av, att ett lån skrivs om den 27/1 2017. Det kommer att amorteras med 2 000 000 kr. På så vis får vi det bästa utfallet, då vi gör en betydande räntevinst.

Hemsidan www.brfoptimus.se har fått ett litet nytt utseende, och styrelsen arbetar på att den kommer att innehålla mer information framöver.
Hannah Swain - boende i föreningen - hjälper oss med hemsidan.

Kommande projekt 2017

Vattenbesparing är ytterligare ett projekt som vi i dag tittar på. Med mycket små medel går det att minska vårt användande. Information kommer att läggas ut på hemsidan under 2017.

Och till sist, det är nu viktigt att vi tänker på vädringen av våra lägenheter, perioden oktober till april, korta vädringsperioder. Detta för att återvinningen skall fungera optimalt. Om man tycker det är för varmt, så ställ ner elementen. Max värmen är nu satt till 22,5 grader.

Årlig besiktning
Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror
Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 776 kronor/m^2.

Överlåtelser
Av föreningens 70 bostadslägenheter har 6 st sålts. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övriga händelser

Budget för 2017
Budgeterat resultat efter finansiella poster är 1 044 tkr.
Vi vill också påminna om att gå in på hemsidan www.brfoptimus.se för vidare nyheter och information.

Underhållsplan
Det planerade underhållet som syftar till att ha lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 866 270
Årets resultat	376 342
	8 242 612

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 242 612
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	103 573
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-218 000
Balanserat resultat efter disposition	8 128 185

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016	3 168 625
Årets förändring	114 427
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	3 283 052

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

allabrf.se

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	**6 058 496**	**6 056 868**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 622 963	-2 553 631
Planerat underhåll	Not 4	-103 573	-449 840
Fastighetsskatt		-243 560	-149 614
Avskrivningar	Not 5	-1 694 386	-729 486
Summa fastighetskostnader		-4 664 483	-3 882 570
Rörelseresultat		**1 394 014**	**2 174 298**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 749	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 029 421	-1 312 679
Summa finansiella poster		-1 017 672	-1 303 110
Årets resultat		**376 342**	**871 188**

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	69 147 162	67 842 197
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	Not 9	86 707	0
Inventarier	Not 10	44 553	0
Summa anläggningstillgångar		71 348 422	69 912 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 895	39 598
Avräkningskonto HSB		1 716 829	675 091
Övriga fordringar	Not 11	7 226	914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	275 974	98 856
		2 029 924	814 459
Kassa och bank	Not 13	2 609 578	1 495 252
Summa omsättningstillgångar		4 639 502	2 309 711
Summa tillgångar		**75 987 925**	**72 221 908**

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		13 735 021	13 735 021
Fond för yttre underhåll		3 168 625	3 433 565
		16 903 646	17 168 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 866 270	6 730 142
Årets resultat		376 342	871 188
		8 242 612	7 601 330
Summa eget kapital		25 146 258	24 769 916
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	49 499 891	46 499 891
		49 499 891	46 499 891
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		258 394	316 604
Skatteskulder		114 182	23 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	366 240	186 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	602 960	424 973
		1 341 776	952 101
Summa skulder		50 841 667	47 451 992
Summa eget kapital och skulder		**75 987 925**	**72 221 908**

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2016 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2015.

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	2,1	2108
Ombyggnader, bergvärme	Linjär	4,0	2040
Ombyggnader, takisolering	Linjär	6,7	2030
Markanläggning, trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10,0	2025

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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 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	89 000	66 600
Mötesarvoden	58 500	18 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	2 500
Övriga arvoden och ersättningar	10 000	0
Sociala kostnader	33 721	13 831
Summa	194 221	101 431

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	4 177 968	4 397 712
	Årsavgifter lokaler	939 960	888 874
	Hyresintäkter lokaler	596 346	437 370
	Hyresintäkter garage och p-platser	238 400	233 200
	Konsumtionsavgifter, bredband till medlemmar	105 000	105 000
	Övriga intäkter	822	-5 288
	Brutto	**6 058 496**	**6 056 868**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel	403 813	361 044
	Löpande underhåll	383 600	346 520
	El	313 842	244 800
	Uppvärmning	303 406	486 980
	Vatten	169 999	153 535
	Sophämtning	184 213	162 102
	Fastighetsförsäkring	58 019	48 352
	Städning	77 199	80 670
	Förvaltningskostnader	257 654	268 991
	Extern revision	8 838	8 288
	Personalkostnader	194 221	101 431
	Övrig drift	268 159	290 917
		2 622 963	**2 553 631**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll av installationer, ventilation	0	61 937
	Underhåll av gem utrymmen, målning trapphus	0	144 226
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	52 523
	Underhåll av installationer, belysning	0	191 154
	Underhåll av bostäder, VA/Sanitet, stamspolning	61 813	0
	Underhåll av markytor, Gräsytor	38 625	0
	Underhåll, övrigt	3 135	0
		103 573	**449 840**
Not 5	**Avskrivningar**		
	Byggnader	1 557 846	729 486
	Om- och tillbyggnad	125 397	0
	Maskiner och inventarier	4 950	0
	Markanläggningar	6 193	0
		1 694 386	**729 486**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 313	1 044
	Ränteintäkter skattekonto	878	895
	Ränteintäkter bankkonto	8 853	0
	Övriga ränteintäkter	705	7 631
		11 749	**9 569**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 028 256	1 310 939
	Övriga räntekostnader	1 165	1 740
		1 029 421	**1 312 679**

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 8	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**73 099 991**	**73 099 991**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 257 794	-4 528 308
	Årets avskrivningar	-1 557 846	-729 486
	Utgående avskrivningar	**-6 815 640**	**-5 257 794**
	Bokfört värde byggnader	**66 284 351**	**67 842 197**
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	188 100	188 100
	Årets investeringar	2 988 206	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 176 306**	**188 100**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 100	-188 100
	Årets avskrivningar	-125 395	0
	Utgående avskrivningar	**-313 495**	**-188 100**
	Bokfört värde ombyggnader	**2 862 811**	**0**
	Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**69 147 162**	**67 842 197**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder	40 000 000	39 000 000
	Byggnad - lokaler	12 600 000	3 486 000
		52 600 000	42 486 000
	Mark - bostäder	14 800 000	13 400 000
	Mark - lokaler	2 880 000	3 118 000
		17 680 000	16 518 000
	Taxvärde totalt	**70 280 000**	**59 004 000**
Not 9	**Markanläggningar**		
	Årets investeringar	92 900	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**92 900**	**0**
	Årets avskrivningar	-6 193	0
	Utgående avskrivningar	**-6 193**	**0**
	Bokfört värde	**86 707**	**0**
Not 10	**Inventarier**		
	Årets investeringar	49 503	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 503**	**0**
	Årets avskrivningar	-4 950	0
	Utgående avskrivningar	**-4 950**	**0**
	Bokfört värde	**44 553**	**0**

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	3 685	914
	Övriga fordringar	3 541	0
		7 226	**914**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Försäkring	63 794	58 019
	Kabel-Tv	15 122	14 823
	Retroaktiv hyra lokal	145 480	0
	Övrigt	51 578	26 014
		275 974	**98 856**
Not 13	**Kassa och bank**		
	SBAB	2 442 064	1 018 210
	Swedbank	167 514	477 041
		2 609 578	**1 495 252**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 433 565	6 730 142	871 188
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-264 940	1 136 128	-871 188
Årets resultat				376 342
Belopp vid årets slut	**13 735 021**	**3 168 625**	**7 866 270**	**376 342**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer		Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853412332		1,88%	2022-12-20	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412340		1,49%	2021-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412381		3,06%	2017-01-27	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412423		3,19%	2018-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412449	rörligt	0,52%	2017-03-28	4 474 891	0
Swedbank Hypotek	2857376376		0,75%	2017-03-24	4 025 000	0
Swedbank Hypotek	2857448233		0,75%	2017-03-24	3 000 000	0
					49 499 891	**0**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31	49 499 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	49 499 891

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	66 201 000	66 201 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	66 201 000	66 201 000

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	108 638	27 921
	Inre fond	75 852	75 852
	Övriga kortfristiga skulder	181 750	83 079
		366 240	**186 852**

Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	473 767	227 785
	Upplupna räntekostnader	74 639	78 555
	Upplupen el	35 252	24 203
	Upplupen värme	0	63 608
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 302	30 822
		602 960	**424 973**

Upplands Väsby 2017-02-21

Stefan Niklasson | Per-Olof Bergman | Ulla Bruckner

Maija Liisa Annunen | Johan Niltén

Vår revisionsberättelse har 2017-02-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stig-Gustav Björklund
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus, org.nr. 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Optimus 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 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.

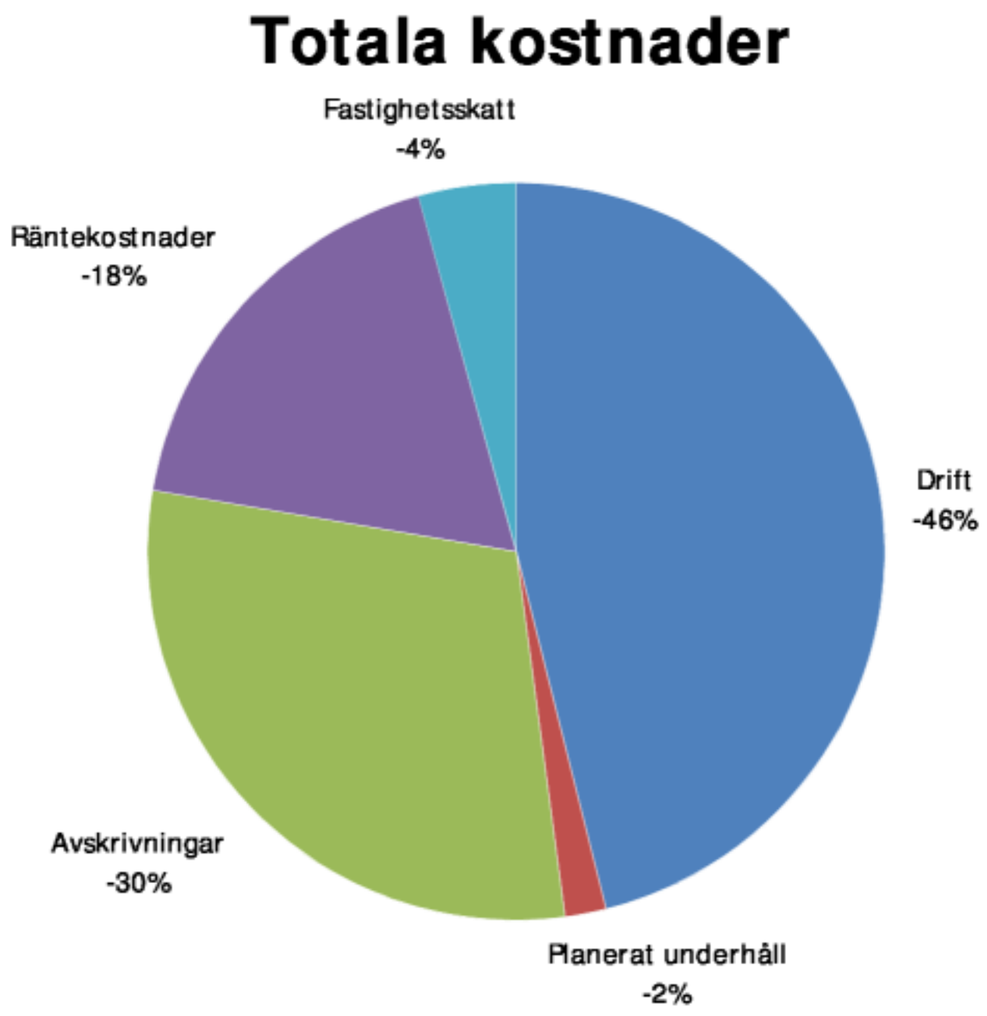
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

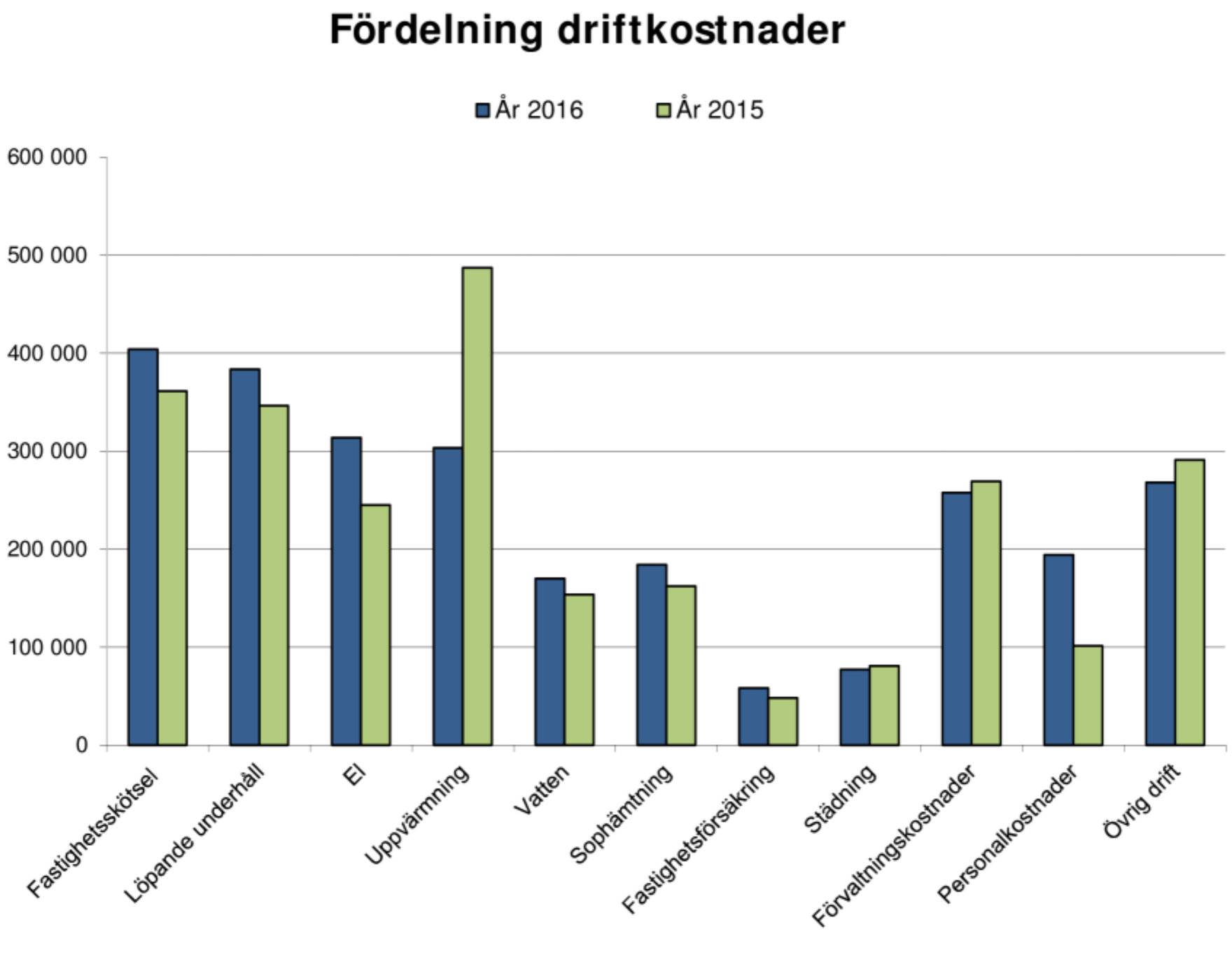
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Upplands Väsby 2017-02-27

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Stig-Gustav Björklund
Av föreningen vald revisor


Totala kostnader
Fastighetsskatt
-4%
Räntekostnader
-18%
Drift
-46%
Avskrivningar
-30%
Planerat underhåll
-2%


Fördelning driftkostnader
År 2016
År 2015
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Fastighetsskötsel
Löpande underhåll
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkring
Städning
Förvaltningskostnader
Personalkostnader
Övrig drift