

# Årsredovisning

för

## Brf Hinden 21

769617-5004

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Hinden 21, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens historia

Bostadsrättsföreningen Hinden 21 bildades den 4 oktober 2007 av fastighetsföretaget Primula Byggnads AB. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket den 2 januari 2008. Byggnaden på fastigheten Stockholm Hinden 21 är från 1879.

Under åren 2007-2009 byggdes fastigheten om från privatsjukhus till 26 bostadslägenheter och genomgick i samband därmed en totalrenovering. Ombyggnationen utfördes av Primula Byggnads AB.

Slutbesiktningen registrerades hos Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad, den 27 april 2009.

Primula Byggnads AB tecknade en byggförsäkring för ombyggnationen av fastigheten som gäller i 10 år. Primula Byggnads AB sålde de enskilda bostadsrättslägenheterna successivt under 2008 och 2009 till huvudsakligen privatpersoner.

### Verksamheten år 2017

#### Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 som hölls den 23 maj 2017 fick styrelsen följande sammansättning:

Haike Degenkolbe (omval)

Jan Dworsky (omval)

Peter Larsson (nyval)

Torbjörn Holmer Lennehag (nyval)

Lennart Mankowitz (omval)

Då Peter Larsson innan det konstituerande mötet avsåg sig uppdraget som ledamot höll föreningen en extra föreningsstämma den 6 september 2017 varvid Jan Friberg (nyval) valdes in i styrelsen.

Styrelsen utsåg Haike Degenkolbe som ordföranden vid sitt första möte.

Under januari december 2017 har styrelsen haft 7 protokollförda möten med god närvaro. Styrelsens målsättning under året har varit att i enlighet med föreningens stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att verka för ett bra och långsiktigt boende.

Firman har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 fick valberedningen följande sammansättning: Svante Elfving (omval) och Lars Lundqvist (nyval).

#### Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 valdes Finnhammars Revisionsbyrå, Thomas Kullman (auktoriserad revisor) till extern revisor. Någon intern revisor valdes inte.



### **Information**

Styrelsen kan kontaktas via brevlådan i entrén till fastigheten, den elektroniska postadressen [grevturegatan59@gmail.com](mailto:grevturegatan59@gmail.com) eller via telefon till någon av ledamöterna. Under 2017 har styrelsen informerat medlemmarna via medlemsbrev.

### **Förvaltning**

Under 2017 har Chinbo Data AB, som numera ingår i Fastum-gruppen, fortsatt anlitas för den ekonomiska förvaltningen, FSS Fastighetservice AB för den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel samt Vretens Städ AB för städning av fastighetens gemensamma ytor.

Styrelsen har överlag varit nöjd med förvaltarna och städföretaget.

Föreningen har också ett serviceavtal med Hissen AB som installerade hissarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

### **Sophämtning**

Det gemensamma återvinnings- och soprummet är beläget i bottenplanet mellan Grev Turegatan 59 A och 59 C. Sophämtningen sker genom Stockholms Stad och föreningen har avtal med Stena Recycling för källsortering.

### **Städdag**

Föreningen hade en städdag den 6 september 2017 då många av föreningens medlemmar deltog genom att städa de allmänna utrymmena och rensa ogräs på innergårdarna. Efteråt bjöds på mat och dryck.

### **Fastigheten**

Allmänt

Föreningen innehar Fastigheten Hinden 21, Grev Turegatan 59 A-C i Stockholm, med en markareal om 928 m<sup>2</sup>, med äganderätt. Total boendeyta, exklusive källare och vind, uppgår i fastigheten till 2 655 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns 26 bostadslägenheter som innehas med bostadsrätt av medlemmar. Brf Hinden 21 har inga hyreslägenheter eller andra lokaler för uthyrning som skulle kunna utgöra kapitalreserv.

### **Sålda bostadsrätter**

Under 2017 har 6 bostadsrättslägenheter i fastigheten bytt innehavare.

### **Andrahandsuthyrningar**

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning utifrån föreningens stadgar. Ansökan om en andrahandsuthyrning ska göras i god tid till styrelsen innan lägenheten hyrs ut.

Under 2017 har inga lägenheter i föreningen hyrts ut i andra hand enligt tidigare godkännande av styrelsen.

### **Gård och trädgård**

Till fastigheten hör trädgårdsyta mot Grev Turegatan 63 samt en stenbelagd gårdsyta på innergården mot Grev Turegatan 57.

### **Källare**

Lägenheterna i fastigheten har ett källarförråd, endera i källaren under 59 A eller 59 C. Källaren omfattar fjärrvärmecentral, allmänna förrådsutrymmen och knutpunkt för elektricitet, bredband och telefon.

### **Tvättstuga**

Tvättstugan är belägen på bottenvåningen mellan Grev Turegatan 59 A och 59 C. I tvättstugan som inrättades finns två tvättmaskiner från Miele, två torktumlare från Miele och ett antifuktsskåp.

### **Hissar**

I fastigheten Hinden 21 finns tre hissar, varav en äldre renoverad linhiss och två hydraulhissar från 2007. Under 2017 har hissarna delvis fortsatt att krångla. Om hissarna inte fungerar kontaktas i första hand styrelsen, som avgör om FSS Fastighetsservice eller Hissen AB ska kontaktas. Hissen AB:s hissjour får endast anlitas om någon sitter fast i en hiss och inte kan ta sig ut. Lägenhetsnycklar till de lägenheter där hissen går direkt in i lägenheten är deponerade, enligt krav från besiktningsföretaget Dekra.

### **Bredband**

I fastigheten finns sedan ombyggnationen möjlighet till anslutning till digital-TV, bredband och IP-telefoni via ComHem. Detta bekostas av den enskilde medlemmen.

Sedan 2012 har föreningen avtal om bredbandstjänster via Stockholms Stadsnät i fastigheten. I avtalet ingår bredbandstjänsterna internet, e-post, och IP-telefoni Lilla abonnemanget, dvs. att medlemmen endast betalar samtalstaxa utan månadsavgift. Kostnaden för dessa tjänster ingår i månadsavgiften till föreningen.

Det finns även en möjlighet för den medlem som vill teckna avtal om fast-pris-abonnemang för IP-telefoni och digital-TV med Canal Digital IPTV eller Viasat IPTV. Dessa tjänster betalas av den enskilde medlemmen.

### **Värme**

Fortum är föreningens leverantör av fjärrvärme. Styrelsen har under 2017 fortsatt pris avtalet Fjärrvärme Trygg, som löper sedan den 1 januari 2012 och därefter tills vidare. För abonnemanget gäller den av Fortum Värme rekommenderade maxeffekten, som är 123 kW. Utbyte av värmecentralen enligt den preliminära underhållsplanen har inte genomförts eftersom den bedömts som helt funktionsduglig.

### **Underhållsplan**

Föreningen har sedan våren 2013 en preliminär underhållsplan.

Underhållsplanen utgår från allmänna uppgifter om underhållsbehov och livslängd, vilket gör den tämligen generell. Styrelsen har efter en besiktning av fastigheten tillsammans med FSS

Fastighetsservice reviderat underhållsplanen något. Några omfattande renoveringar av fastigheten är inte aktuella under det närmaste året.

### **Snöröjning**

Under vintern har föreningen haft ett bevakningsavtal för snöröjning med Brinkens Plåtslageri. Vid bevakningsavtal åtar sig snöröjningsföretaget ansvar för skada mot tredje man. Inga skadeståndskrav har riktats mot föreningen pga. snöras eller sak- och personskador.

### **Lås**

Styrelsen anlitar Lindells Lås i Vasastan för lås och nyckelservice.

Det ankommer på varje medlem att förvara sina nycklar på ett betryggande sätt för att garantera de boendes säkerhet i fastigheten och minimera risken för inbrott.

### **Brandsäkerhet**

Det finns brandsläckare i trapphusen och brandvarnare i soprummet och i tvättstugan.

Branddörrarna till soprummet, tvättstugan och i källaren måste hållas stängda och inget brännbart material får finnas i entrén och på våningsplanen i trapphusen.

Det ankommer på varje bostadsrättsinnehavare att se till att brandvarnarna i den egna lägenheten fungerar och att varje lägenhet har brandsläckare.

### **Drift- och underhåll**

Under 2017 har stammarna spolats och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med kanalrensning har påbörjats och kommer slutföras under våren 2018. En vattenskada i lägenheten 5311 täcks av föreningens försäkring och återställs under våren 2018.

*W*

## **Ekonomi**

### **Årsavgifter**

En ekonomisk plan för Brf Hinden 21 registrerades den 2 januari 2008 där avgifterna beräknats. Vid den ordinarie föreningsstämman 2017 beslutades att årsavgifterna skulle kvarstå oförändrade från 2016.

### **Taxeringsvärde, lån och likviditet**

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgick den 31 december 2017 till 12,0 miljoner kr. Taxeringsvärdet 2017 uppgick till 105 miljoner kr. Föreningens fastighetslån utgör således cirka 11,4 % av taxeringsvärdet. Styrelsen har återbetalat 500 000 kr av föreningens lån under 2017.

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not

### **Styrelsearvoden**

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 beslutades att inga styrelsearvoden skulle utgå under 2017, men att styrelseledamöterna fick disponera 20 000 kr för gemensam trivsel. Styrelsen har dock inte använt dessa pengar.

### **Medlemsavgifter**

Medlemsavgiften för bostadslägenhet i föreningen ska erläggas månadsvis och vara insatt på föreningens konto senast den sista dagen månaden före avgiftsperioden. Om betalning inte inkommit i tid sänds en första betalningspåminnelse efter fem kalenderdagar och en andra påminnelse efter tio kalenderdagar. Därefter överlämnas fordran till inkasso. I sista hand kan bostadsrätten komma att förverkas enligt bostadsrättslagen.

### **Elektricitet**

Fastighetens elförbrukning uppgick under 2017 till en kostnad av 53 053 kr (48 630 år 2016). Föreningens största elförbrukare är tvättstugan, trappbelysningen och hissarna. Elleverantör har varit Fortum.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärmeleverantör har varit Fortum. Under 2017 uppgick kostnaden till 322 968 kr (324 515).

### **Avskrivningar**

Föreningen har idag en avskrivningsplan om 200 år på fastigheten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utfall för 2017 och ekonomisk prognos

Föreningens resultat uppgick till -155 171 kr (-34 997 kr) för 2017 och resultat exklusive avskrivningar uppgick till 168 925 kr (289 099 kr) för 2017. Föreningens avgifter från bostadsrättsinnehavarna har under 2017 uppgått till 1 412 868 kr (1 412 868 kr).

Fastighetsförvaltningskostnaderna under året har uppgått till 1 018 tkr (850 tkr), avskrivningar motsvarar 324 096 kr (324 096 kr) och räntekostnaderna har uppgått till 148 734 kr (241 616 kr).

Enligt den uppdaterade underhållsplanen för 2014-2034 så uppgår kostnaden per år till 355 000 kr inklusive moms vilket ska jämföras med avskrivningarna på 324 096 kr. Det enligt planen inplanerade bytet av undercentral till värmesystemet, ca 350 000 kr, har skjutits på framtiden. Stamspolning har genomförts i mars 2017 och OVK har påbörjats under hösten 2017.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 413	1 413	1 499	1 585	1 578
Resultat efter finansiella poster	-155	-35	-17	96	-51
Balansomslutning	97 687	98 279	98 866	99 413	99 294
Soliditet (%)	87	87	87	86	86
Belåningsgrad (%)	12	13	13	13	14
Fastighetslån/kvm (kr)	4 520	4 708	4 896	5 085	5 085
Årsavgift/kvm (kr)	532	532	562	591	591

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar alternativt skulder och eget kapital.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	85 570 000	661 340	-694 526	-34 997	<b>85 501 817</b>
Disposition av föregående års resultat:		105 000	-139 997	34 997	<b>0</b>
Årets resultat				-155 171	<b>-155 171</b>
Belopp vid årets utgång	<b>85 570 000</b>	<b>766 340</b>	<b>-834 523</b>	<b>-155 171</b>	<b>85 346 646</b>

*M*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-834 523
årets förlust	-155 171
	<b>-989 694</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	105 000
i ny räkning överföres	-1 094 694
	<b>-989 694</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 412 868	1 412 868
Övriga rörelseintäkter		989	41 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 413 857</b>	<b>1 454 222</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 018 626	-850 638
Övriga externa kostnader	3	-77 572	-72 882
Avskrivningar		-324 096	-324 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 420 294</b>	<b>-1 247 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 437</b>	<b>206 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 734	-241 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 734</b>	<b>-241 603</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-155 171</b>	<b>-34 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 171</b>	<b>-34 997</b>

✓



## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

96 650 833

96 964 165

Inventarier, verktyg och installationer

5

13 881

24 645

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**96 664 714**

**96 988 810**

**Summa anläggningstillgångar**

**96 664 714**

**96 988 810**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

1 560

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

30 718

8 250

**Summa kortfristiga fordringar**

**32 278**

**8 250**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

990 415

1 281 462

**Summa kassa och bank**

**990 415**

**1 281 462**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 022 693**

**1 289 712**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**97 687 407**

**98 278 522**

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

85 570 000

85 570 000

Fond för yttre underhåll

766 340

661 340

**Summa bundet eget kapital**

**86 336 340**

**86 231 340**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-834 523

-694 526

Årets resultat

-155 171

-34 997

**Summa fritt eget kapital**

**-989 694**

**-729 523**

**Summa eget kapital**

**85 346 646**

**85 501 817**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

12 000 000

12 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 000 000**

**12 500 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

88 370

49 454

Skatteskulder

33 566

32 630

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

218 825

194 621

**Summa kortfristiga skulder**

**340 761**

**276 705**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**97 687 407**

**98 278 522**

✓

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader 200 år  
Bredband 8 år

Markvärdet är inte föremål för någon avskrivning.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under bundet Eget kapital).

### Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	54 588	74 468
Trädgårdsskötsel	3 463	0
Städkostnader	56 513	49 500
Snöröjning/sandning	55 208	10 332
Hisservice/besiktning	13 278	3 134
Besiktningkostnader	2 405	0
Reparationer	68 588	72 123
Hissreparationer	104 838	38 850
Trädgård och utemiljö	0	1 750
Planerat underhåll	126 179	68 091
Fastighetsel	53 053	48 631
Uppvärmning	322 968	324 515
Vatten och avlopp	26 996	31 190
Avfallshantering	45 899	33 052
Försäkringskostnader	24 194	27 795
Kabel-tv	5 115	8 480
Bredband	45 474	53 787
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	9 866	4 940
	<b>1 018 625</b>	<b>850 638</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	17 082	15 362
Porto	300	1 488
Föreningsgemensamma kostnader	3 588	4 564
Revisionsarvode	15 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	37 359	36 693
Bankkostnader	2 993	2 288
Övriga poster	1 250	2 487
	<b>77 572</b>	<b>72 882</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 666 620	62 666 620
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 666 620</b>	<b>62 666 620</b>
Ingående avskrivningar	-2 506 660	-2 193 328
Årets avskrivningar	-313 332	-313 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 819 992</b>	<b>-2 506 660</b>
Anskaffningsvärde mark	36 804 205	36 804 205
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>36 804 205</b>	<b>36 804 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 650 833</b>	<b>96 964 165</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 100	86 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 100</b>	<b>86 100</b>
Ingående avskrivningar	-61 455	-50 691
Årets avskrivningar	-10 764	-10 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 219</b>	<b>-61 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 881</b>	<b>24 645</b>

Gäller bredbandsinstallation.



### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Snöröjning	4 167	0
Hjsservice	7 590	0
Fastighetsförsäkring	2 199	0
Kabel-TV	1 733	0
Bredband	4 134	0
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
Övriga poster	2 645	0
	<b>30 718</b>	<b>8 250</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,981	2018-03-27	500 000	1 000 000
Swedbank	1,080	2018-01-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,330	2019-12-20	2 500 000	2 500 000
Swedbank	1,230	2020-02-25	5 000 000	5 000 000
			<b>12 000 000</b>	<b>12 500 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	25 473	37 150
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	4 103	0
Fjärrvärme	50 943	47 922
Avfallskostnader	2 059	0
Förutbetalda avgifter och hyror	126 247	99 549
	<b>218 825</b>	<b>194 621</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har haft 3 protokollförda sammanträden under våren.

Det finns för närvarande inga andrahandsuthyrningar under 2018.

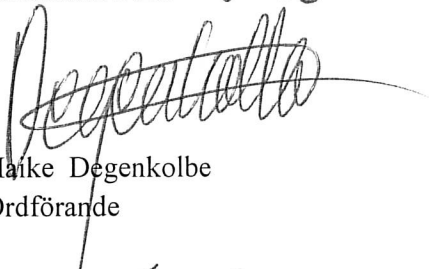
Styrelsen har under våren erhållit bygglov och låtit uppföra en byggnation för cykelförvaring på innergården mot Grev Turegatan 57.

Styrelsen har i januari 2018 lagt om ett lån på 4 000 000 kr till ett tremånaderslån med rörlig ränta.

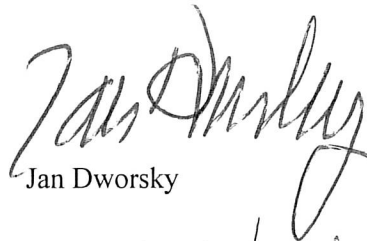
**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Företagsinteckning	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>


Stockholm 2018-05-28



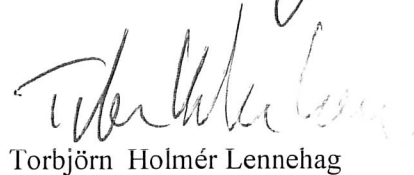
Haïke Degenkolbe  
Ordförande



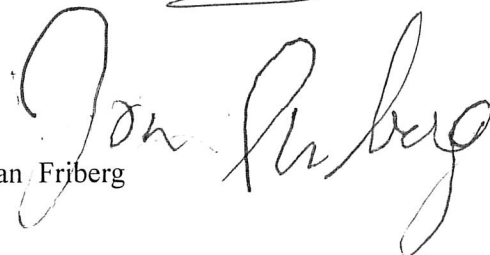
Jan Dworsky



Lennart Mankowitz



Torbjörn Holmér Lennehag



Jan Friberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-30



Thomas Kullman  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Hinden 21**  
Org.nr. 769617-5004

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hinden 21 för år 2017-01-01— 2017-12-31.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hinden 21 för år 2017-01-01—2017-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-30



Thomas Kullman  
Auktoriserad revisor