

Årsredovisning 2016
Bostadsföreningen Heimdal nr 1 UPA

Årsredovisning

Bostadsföreningen Heimdal 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1919-01-18. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Richard Patrick Arthur Hort	Ledamot
Per Anders Johan Johansson	Ledamot
Pia Kristina Karlsson	Ledamot
Eva Marie Kristensen	Ledamot

Jens Gentschein Lager	Suppleant	Avgick i november 2016
San Julia Mannheimer	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Charlotta Holmgren	Ordinarie Intern	
Erik Lidbaum	Suppleant Intern	

Valberedning

Linn Carlsson
Julia Fermback

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret 16		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

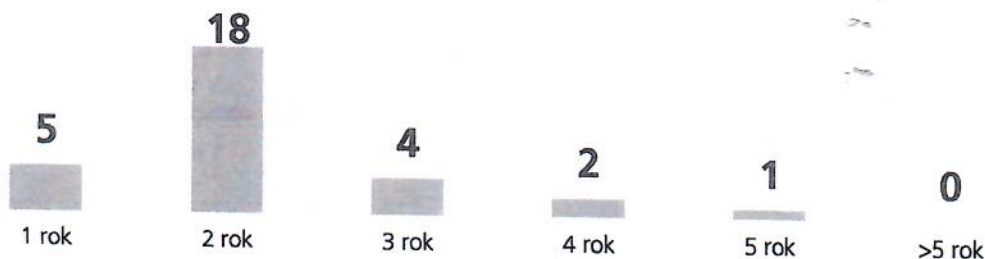
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 153 m², varav 2 094 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Livsmedelsförsäljning

Yta

59 m²

Löptid

3 år

Gemensamhetsutrymmen

"Hobbyrum", Tvättstuga

Handwritten notes:
D2 PR #
AZ AL
cet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2017-02-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK mätning	2016	
Bytt från fjärr- till bergvärm	2015	
Målning av takdelar	2015 - 2016	
Utvändig målning av fönster, dörrar, balkongdörrar, mm.	2013	
Uppgradering av ventilation	2013 - 2014	
Installation av fönsterventiler	2011	
Nya portar med automatik	2010	
Byte av termostatventiler	2010 - 2011	
Radonmätning	2010	
Nya dörrlås	2010	
Obligatorisk energibesiktning	2010	
Källarmålning	2009	
Gårdsrenovering	2006	inklusive asfaltering
Trapphusmålning	2006	
Ny tvättstuga	2004	
Omläggning av tak	1992	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Elstambyte	1985 - 1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ingen större åtgärd planerad	2017	Gäller även 2018
Byt av tvättmaskiner & torktumlare	2019	
Översyn av taket	2020	
Fasad & stuprör gata & gård. Hissmaskin 39:an	2021	Möjligen senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	LAN
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

04
PK
OK
AF
OK

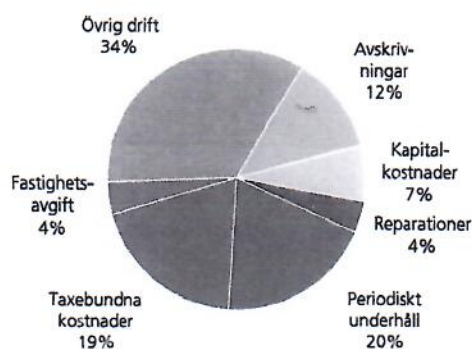
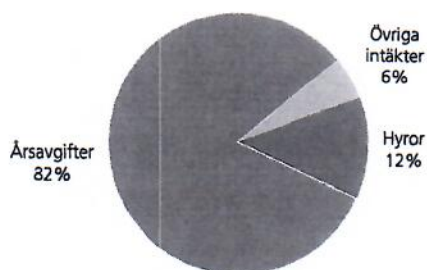
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är oförändrad robust. Periodiskt underhåll under 2016 blev c:a 200.000 mer än budgeterad men lån för totalt 250 000 kronor kunde ändå avbetalas under första kvartalet 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	786 446	424 827
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 435 310	1 421 994
Finansiella intäkter	57	136
Minskning kortfristiga fordringar	0	738
Kapitaltillskott	0	162 640
Ökning av långfristiga skulder	0	2 200 000
	1 435 367	3 785 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 022 809	951 682
Finansiella kostnader	86 366	77 464
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 304 636
Ökning av kortfristiga fordringar	276	0
Minskning av långfristiga skulder	509 996	0
Minskning av kortfristiga skulder	41 445	90 107
	1 660 892	3 423 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	560 921	786 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-225 525	361 619

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials:
 PR, AL, AT, CT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes och ventilation blev godkänd; därefter justerades radiatorer. Tornets tak målades. Nytt låssystem för allmänna utrymmen och dörrar installerades. Nya brandvarnare delades ut till samtliga medlemmar. Värmeväxlaren kopplad till bergvärmesystemet installerades i tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 788	2 128	2 119	2 111
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 359	2 607	1 536	1 536
Elkostnad/m ² totalyta	78	32	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	0	117	123	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	36	35	41
Soliditet (%)	50	47	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	285	-122	-289
Nettoomsättning (tkr)	1 423	1 414	1 413	1 405

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 094 m² bostäder och 59 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 460	0	0	122 460
Upplåtelseavgifter	5 841 830	0	0	5 841 830
Kapitaltillskott	162 640	0	0	162 640
Fond för yttre underhåll	650 000	325 000	0	325 000
S:a bundet eget kapital	6 776 930	325 000	0	6 451 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 866 579	-325 000	284 980	-1 826 559
Årets resultat	168 579	168 579	-284 980	284 980
S:a ansamlad förlust	-1 698 000	-156 421	0	-1 541 579
S:a eget kapital	5 078 930	168 579	0	4 910 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 579
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 541 579
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-325 000</u>
summa balanserat resultat	-1 698 000
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	<u>247 233</u>
	-1 450 767

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

PK
PK AF
CET

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 422 930	1 413 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 380	8 280
Summa rörelseintäkter		1 435 310	1 421 994
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-870 571	-782 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 534	-128 587
Personalkostnader	Not 6	-43 704	-40 889
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 614	-108 003
Summa rörelsekostnader		-1 180 422	-1 059 686
RÖRELSERESULTAT		254 888	362 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 366	-77 464
Summa finansiella poster		-86 309	-77 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 579	284 980
ÅRETS RESULTAT		168 579	284 980

P2
 AF
 PK
 C&A

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 532 070	9 689 684
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 532 070	9 689 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 534 870	9 692 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	499 782	706 810
Summa kortfristiga fordringar		499 782	706 810
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		64 309	82 529
Summa kassa och bank		64 309	82 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		564 091	789 340
SUMMA TILLGÅNGAR		10 098 961	10 481 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 964 290	5 964 290
Kapitaltillskott	162 640	162 640
Fond för yttre underhåll	Not 12 650 000	325 000
Summa bundet eget kapital	6 776 930	6 451 930
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 866 579	-1 826 559
Årets resultat	168 579	284 980
Summa fritt eget kapital	-1 698 000	-1 541 579
SUMMA EGET KAPITAL	5 078 930	4 910 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 844 500	5 354 496
Summa långfristiga skulder	4 844 500	5 354 496
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	36 800	62 032
Skatteskulder	901	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 137 830	154 944
Summa kortfristiga skulder	175 531	216 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 098 961	10 481 823

82
PK
Cet

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	133 år	133 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkong	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 181 172	1 181 172
Hyror bostäder	58 182	57 837
Hyror lokaler	118 860	118 758
Bredbandsintäkter	63 690	65 835
Hyresrabatt	0	-9 897
Avgift andrahandsuthyrning	1 020	0
Öresutjämning	6	9
	1 422 930	1 413 714

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	7 000	6 300
Övriga intäkter	5 380	1 980
	12 380	8 280

Handwritten signatures and initials:
PK, OK, GA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	958	0
	Snöröjning/sandning	4 375	4 375
	Städning entreprenad	78 834	78 109
	Städning enligt beställning	0	1 353
	Mattvätt/Hyrmattor	14 742	14 660
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 158	0
	Hissbesiktning	1 484	2 154
	Myndighetstillsyn	0	9 450
	Gemensamma utrymmen	0	3 959
	Gård	4 443	1 704
	Serviceavtal	14 409	10 565
	Förbrukningsmateriel	1 761	5 299
	Brandskydd	1 701	0
		144 864	131 627
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 236
	Tvättstuga	0	10 206
	Entré/trapphus	962	0
	Lås	1 879	5 295
	VVS	6 848	0
	Värmeanläggning/undercentral	22 125	0
	Elinstallationer	9 738	0
	Hiss	5 032	5 936
	Balkonger/altaner	1 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	408	1 993
	Vattenskada	0	1 094
		48 242	42 760
	Periodiskt underhåll		
	Lås	49 876	0
	Värmeanläggning	99 967	0
	Ventilation	49 090	4 119
	Elinstallationer	0	33 840
	Tak	48 300	0
		247 233	37 959
	Taxebundna kostnader		
	El	168 631	67 626
	Värme	0	250 118
	Vatten	38 333	39 948
	Sophämtning/renhållning	33 156	29 416
	Grovsopor	5 476	3 565
		245 596	390 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 075	25 661
	Kabel-TV	45 081	44 127
	Bredband	64 410	62 700
		135 566	132 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 070	46 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	870 571	782 207

PL
PK
COT

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	700
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 875
	Föreningskostnader	7 041	7 170
	Fritids- och trivselkostnader	6 815	4 928
	Förvaltningsarvode	68 940	66 240
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	5 898	5 707
	Konsultarvode	0	20 439
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		108 534	128 587

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 440	34 858
	Sociala kostnader	8 264	6 031
		43 704	40 889

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	82 950	82 950
	Förbättringar	74 664	25 053
		157 614	108 003

Handwritten signatures and initials:
 P2, PU, AK, GA

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	14 028 514	11 723 878
	Nyanskaffningar	0	2 304 636
	Utgående anskaffningsvärde	14 028 514	14 028 514
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 338 830	-4 230 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 614	-108 003
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 496 444	-4 338 830
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	254 000	254 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	23 919 000	23 441 000
	Taxeringsvärde mark	32 384 000	24 700 000
		56 303 000	48 141 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	55 200 000	47 200 000
	Lokaler	1 103 000	941 000
		56 303 000	48 141 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	3 000	3 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 000	-3 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 000	-3 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 465	1 424
	Skattefordran	0	1 469
	Klientmedel hos SBC	496 613	703 917
	Fordringar	1 704	0
		499 782	706 810

Handwritten signatures and initials: PL, PK, COT

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV **2016-12-31** **2015-12-31**

Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2016-12-31** **2015-12-31**

Vid årets början	325 000	144 423
Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	180 577
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-325 000
Vid årets slut	650 000	325 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,750 %	300 000	680 000	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	800 000	800 000	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	824 500	824 500	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	720 000	720 000	Rörligt
Handelsbanken	0,000 %	0	129 996	
Handelsbanken	1,750 %	2 200 000	2 200 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 844 500	5 354 496	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 844 500	5 354 496	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 594 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER **2016-12-31** **2015-12-31**

Fastighetsinteckningar	9 369 000	9 369 000
------------------------	-----------	-----------

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

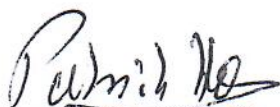
Inga större underhållsarbeten är planerade under 2017 och 2018.

Handwritten signatures and initials:
D2, PK, COA

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	23 588	23 733
Sociala avgifter	7 411	7 457
Ränta	6 057	7 087
Förutbetalda avgifter och hyror	100 774	116 667
	137 830	154 944

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/3 2017




Richard Patrick Arthur Hort
Ledamot



Per Anders Johan Johansson
Ledamot



Pia Kristina Karlsson
Ledamot

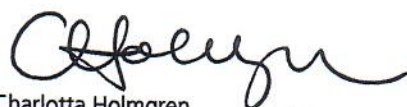


Eva Marie Kristensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 - 2017



Pontus Stormsköld
Extern revisor



Charlotta Holmgren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Heimdal 1 upa, org.nr. 702000-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Heimdal 1 upa för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Heimdal 1-upa 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 från BoRevision 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 förtropande 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:

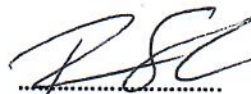
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm den 21/3 - 2017


Pontus Stormsköld
BoRevision AB


Charlotta Helsingien
Av föreningen vald revisor