

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hagen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2814

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ridhästen 121 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1974. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 844 m². Taxeringsvärdet är 118 004 tkr, varav byggnadsvärdet är 80 680 tkr och markvärdet 37 324 tkr.

Fastigheterna var 2017 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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	164	10 065
Lokaler (inkl. förråd)	20	368

Samfällighet

Brf Hagen ingår i Ridhästens Samfällighetsförening, vilket innebär att vi räknas som en fastighet inom Samfälligheten och bidrar med 44.6% av kostnaderna till skötseln av vår gemensamhetsanläggning.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Christofer Larsson
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- AMK Städservice AB - trappstädning
- Avloppsteknik
- HSB Värmland - energi

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Grafström	Ordförande
Elisabeth Pee	Vice ordf./ekonomi
Bo Nyström	Sekreterare
Camilla Svensson	Info./webbansv.
Per Ekstrand	Fastighetsansv.
Jan Mattsson	Miljö/brandskyddansv.
Christofer Larsson	HSB Norra Stor Stockholm

Styrelsesuppleanter

Rolf Hellman
Ingeborg van Ekris

Ledamöter vars mandattid går ut

Elisabeth Pee
Bo Nyström
Per Ekstrand

Suppleanter vars mandattid går ut

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Grafström, Elisabeth Pee, Bo Nyström och Per Ekstrand, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Erica Hammarstedt

Revisorsuppleant

Ingeli Gidgård

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

Valberedning

Anna-Karin Rehnfeldt sammankallande

Bo Björnström

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Thomas Grafström

Bo Nyström

Suppleant

Elisabeth Pee

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 149	8 083	8 082	7 918	7 797
Årets resultat, tkr	1 629	955	1 526	1 821	933
Fond för yttre underhåll, tkr	7 868	8 599	9 027	8 961	8 804
Belåning, kr/kvm bostadsyta	1 227	1 239	1 349	1 360	1 607
Soliditet	55%	52%	48%	45%	38%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	756	757	740	727	712
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm *)	282	251	264	244	238

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets början	1 374	8 599	4 064	955
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-731	1 686	-955
Årets resultat				1 629
Belopp vid årets slut	1 374	7 868	5 750	1 629

Resultatet för 2017 är 1 629 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är värme 1 181 tkr (1 226 tkr).

En del av föreningens stora 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 fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, med första läsningen av nya stadgar, har hållits den 2017-04-18. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 0 med fullmakt. På extrastämman 2017-10-04 genomfördes den andra läsningen av de nya stadgarna och de antogs enhälligt. Här var 11 röstberättigade närvarande, varav 1 genom fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

År	Åtgärd
2017	Tvättning och spolning av balkongsidor
2017	Installerat BAUER-system för skötsel av vattenledningar samt värmesystem
2017	Avtal med HSB ingått gällande energieffektivisering

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 12 st. överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 14 st. Andrahandsuthyrningar under året var 2 st.

Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 4 informationsblad under verksamhetsåret.

Framtida utveckling

Budget för 2018

Budgeten visar på ett positivt resultat på c:a 1 136 tkr.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Byte av resterande hissar
2018	Fortsatt utredning samt åtgärder av fuktskador på trapphus

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 749 986
Årets resultat	1 628 996
	<hr/>
	7 378 982

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 378 982
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	569 672
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-341 700
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	7 606 954

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	7 867 792
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-227 972
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	7 639 820

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	8 148 941	8 082 904
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 029 865	-5 065 698
Planerat underhåll	Not 4	-569 672	-967 421
Fastighetsskatt		-225 700	-217 992
Avskrivningar	Not 5	<u>-533 182</u>	<u>-533 181</u>
Summa fastighetskostnader		-6 358 419	-6 784 292
Rörelseresultat		1 790 522	1 298 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 575	2 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-165 101</u>	<u>-346 374</u>
Summa finansiella poster		-161 526	-343 638
Årets resultat		1 628 996	954 974

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	20 670 301	21 161 290
Mark		4 896 946	4 896 946
Inventarier	Not 9	<u>337 547</u>	<u>379 740</u>
Summa anläggningstillgångar		25 904 794	26 437 976

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 691	6 833
Avräkningskonto HSB		4 211 525	2 159 664
Övriga fordringar	Not 10	45 612	25 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>315 899</u>	<u>300 911</u>
		4 602 727	2 492 759

Kassa och bank	Not 12	1 244	0
----------------	--------	-------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>4 603 971</u>	<u>2 492 759</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>30 508 765</u>	<u>28 930 735</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 373 900	1 373 900
Fond för yttre underhåll		7 867 792	8 599 213
		<u>9 241 692</u>	<u>9 973 113</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 749 986	4 063 592
Årets resultat		1 628 996	954 974
		<u>7 378 982</u>	<u>5 018 565</u>
Summa eget kapital		<u>16 620 674</u>	<u>14 991 678</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 242 196	12 354 196
		<u>12 242 196</u>	<u>12 354 196</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	112 000	112 000
Leverantörsskulder		433 528	180 403
Skatteskulder		10 149	7 133
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	127 641	132 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	962 577	1 152 608
		<u>1 645 895</u>	<u>1 584 861</u>
Summa skulder		<u>13 888 091</u>	<u>13 939 057</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>30 508 765</u>	<u>28 930 735</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,9%	2093
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2% och 3%	2064
Inventarier	Linjär	10%	2026

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.

Föreningens lån

Av föreningens lån förfaller 1 000 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

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 4 003 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	132 900	133 500
Mötesarvoden	37 000	28 700
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 425
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 089	2 000
Sociala kostnader	45 444	45 239
Summa	219 433	212 864

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 607 292	7 614 784
	Hysesintäkter lokaler	93 575	97 607
	El, vidarefakturerings	447 057	360 898
	Övriga intäkter	1 017	9 615
		<u>8 148 941</u>	<u>8 082 904</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	281 498	256 053
	Löpande underhåll	293 767	400 928
	El	640 106	632 780
	Uppvärmning	1 180 995	1 225 768
	Vatten	494 865	357 828
	Sophämtning	233 162	180 631
	Fastighetsförsäkring	131 648	131 648
	Städning	164 228	160 210
	Förvaltningskostnader	539 173	557 363
	Extern revision	13 575	12 238
	Personalkostnader	219 433	212 864
	Övrig drift	837 415	937 387
		<u>5 029 865</u>	<u>5 065 698</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Belysning	95 184	327 971
	Installation, VA/sanitet	0	639 450
	Lokaler, övrigt	128 239	0
	Gemensamma utrymmen, ytskikt	45 540	0
	Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	185 396	0
	Huskropp utvändigt, fasader	115 313	0
		<u>569 672</u>	<u>967 421</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	279 922	279 922
	Om- och tillbyggnad	211 066	211 066
	Maskiner och inventarier	42 193	42 193
		<u>533 182</u>	<u>533 181</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 871	1 868
	Ränteintäkter skattekonto	0	90
	Övriga ränteintäkter	704	778
		<u>3 575</u>	<u>2 736</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	165 040	231 360
	Övriga finansiella kostnader	61	115 014
		<u>165 101</u>	<u>346 374</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 876 886	31 235 918
Utrangering, två hissar à 179 516 kr	0	-359 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 876 886</u>	<u>30 876 886</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 920 211	-18 930 151
Omföring ackumulerad avskrivning två hissar à 144 931 kr	0	289 862
Årets avskrivningar	<u>-279 922</u>	<u>-279 922</u>
Utgående avskrivningar	<u>-19 200 133</u>	<u>-18 920 211</u>
Bokfört värde byggnader	11 676 753	11 956 675
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 758 313	8 565 813
Årets investeringar	0	1 192 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 758 313</u>	<u>9 758 313</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-553 698	-342 632
Årets avskrivningar	<u>-211 066</u>	<u>-211 066</u>
Utgående avskrivningar	<u>-764 764</u>	<u>-553 698</u>
Bokfört värde ombyggnader	8 993 549	9 204 615
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	20 670 301	21 161 290
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	<u>680 000</u>	<u>680 000</u>
	80 680 000	80 680 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	<u>324 000</u>	<u>324 000</u>
	37 324 000	37 324 000
Taxvärde totalt	118 004 000	118 004 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	421 933	0
Årets investeringar	0	421 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>421 933</u>	<u>421 933</u>
Ingående avskrivningar	-42 193	0
Årets avskrivningar	<u>-42 193</u>	<u>-42 193</u>
Utgående avskrivningar	<u>-84 386</u>	<u>-42 193</u>
Bokfört värde	337 547	379 740

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		45 612	20 667		
Skattefordringar		0	4 684		
		<u>45 612</u>	<u>25 351</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		140 863	131 648		
Kabel-Tv		28 998	28 539		
Övrigt		146 038	140 724		
		<u>315 899</u>	<u>300 911</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		1 244	0		
		<u>1 244</u>	<u>0</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 373 900	0	8 599 213	4 063 592	954 974
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-731 421	1 686 395	-954 974
Årets resultat					1 628 996
Belopp vid årets slut	<u>1 373 900</u>	<u>0</u>	<u>7 867 792</u>	<u>5 749 986</u>	<u>1 628 996</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	956127	1,30%	2019-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek	956128	1,33%	2020-06-30	5 086 172	0
Stadshypotek	807971	1,30%	2018-01-01	1 000 000	0
Stadshypotek	6940	1,36%	2021-03-30	2 268 024	112 000
				<u>12 354 196</u>	<u>112 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					12 242 196
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut, med nuvarande amortering uppgå till					11 794 196
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				18 473 000	18 473 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>18 473 000</u>	<u>18 473 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	112 000	112 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	125 814	126 888
Övriga kortfristiga skulder	1 827	5 829
	<u>127 641</u>	<u>132 717</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	654 217	682 733
Upplupna räntekostnader	23 119	19 584
Upplupna vattenkostnader	0	30 201
Upplupna reparationskostnader	0	84 375
Upplupen el	15 532	62 198
Upplupen värme	170 836	176 134
Upplupen sophämtning	48 387	47 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 486	49 645
	<u>962 577</u>	<u>1 152 608</u>

Sollentuna 2018-02-20

Thomas Grafström

Elisabeth Pee

Bo Nyström

Camilla Svensson

Per Ekstrand

Jan Mattsson

Christofer Larsson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erica Hammarstedt
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen i Sollentuna, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen för år 2017

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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. Den 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda 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 HSB Brf Hagen för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2018-03-07

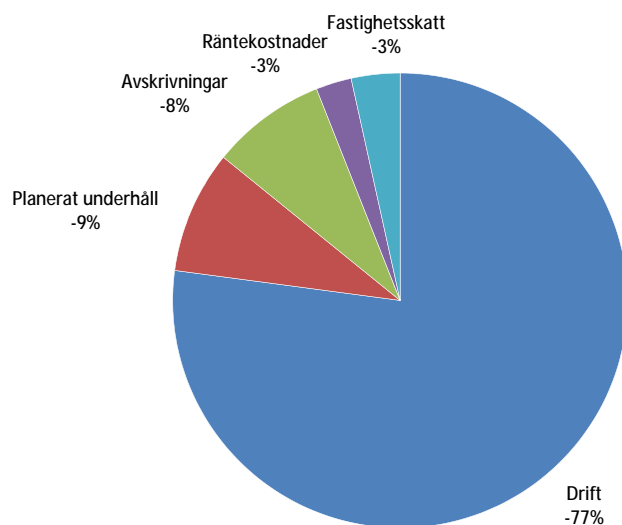
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Erica Hammarstedt

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

