

Brf Järila Strand



Årsredovisning 2017



Org Nr: 769608-7852

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Org.nr: 769608-7852

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:9, Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockhoms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	4 257

Föreningens fastighet är byggd 2004. Värdeår är 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening.
Samfällighetsföreningen hanteras frågor av gemensamt intresse för hela Järla Sjö, såsom parkering, snöröjning, planteringar, bryggor o dyl.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Arbeten utförda under 2017:
Målning av husgrund kring Winborgs väg 43.
Nedsäkring av fastighetsel en på Winborgs väg 29, 33 och 39 till 35A.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll utförd.
Påbörjat åtgärder angående fuktskada på Winborgs väg 33.

Kommande arbeten under 2018:
Ommålning av utvändiga stålräcken under hösten.
Inoljning av tryckimpregnerade ribbor på nedre delen av terrassen under hösten.
Eventuellt utbyte av träribbor på 2 st svåråtkomliga terrasser på Winborgs väg 39 mot dito i aliminum. Måste dock undersöka om bygglov från Nacka kommun krävs.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ljuskällor	Byta ljuskällor till LED i trapphusen under våren.
2019	Fasad m.m.	Översyn och ev. ommålning av plåttak och övriga plåtdetaljer.
2019-2020	Låssystem	Modernisering av befintliga låssystem avseende entréer samt sop- och cykelförråd. Totalt 8 st dörrar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Hiss	Hissen på Winborgs väg 39 är utbytt.
2017	Dörrar	Målning av entrédörrar och utvändiga ståldörrar till cykelrum

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Övriga väsentliga händelser

I november gjorde föreningen en extra amortering på 400 000 kr. Under hösten har stadavtalet med Söder om Söder sagts upp. Deras avtal med föreningen löper ut 2018-04-30. Nytt avtal kommer att upprättas med Rubin. Detta avtal gäller fr o m 2018-05-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 1 med fullmakt. Samtliga 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annika Blomberg	HSB-ledamot
Gunnel Andersson	Sekreterare
Jörgen Bornfors	Ekonomiansvarig
Karin Åsman	Ledamot
Malin Kärre	Ledamot
Margareta Eriksson	Ordförande
Mats Hallén	Ledamot
Nils Albiin	Ledamot
Kjell Nordahl	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Eriksson, Mats Hallén, Malin Kärre, Kjell Nordahl samt Karin Åsman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande mötet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Albin, Jörgen Bornfors, Margareta Eriksson, Mats Hallén samt Malin Kärre. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Göran Klaesson	Föreningsvald ordinarie
Leif Larsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan Lindberg, Häkan Jenner samt Anneli Ågren. Häkan Jenner ersatte Lotta Zanderholm efter stämman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 73 (72) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

oz

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka****Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 127	3 115	3 129	2 977	2 966
Resultat efter finansiella poster	13	-848	-558	-457	207
Årsavgift*, kr/kvm	729	729	729	694	694
Drift**, kr/kvm	409	360	391	371	353
Belåning, kr/kvm***	3 994	4 135	4 182	4 258	4 299
Soliditet	87%	86%	86%	86%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 126 997
Rörelsekostnader	-	-2 996 014
Finansiella poster	-	-118 201
Årets resultat		12 782
Planerat underhåll	+	42 763
Avskrivningar	+	1 015 871
Årets sparande		1 071 416
Årets sparande per kvm total yta		252

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 431 093	-771 141	-847 809
Reservering till fond 2017		299 000	-299 000	
Ianspråkstagande av fond 2017		-42 763	42 763	
Balanserat i ny räkning			-847 809	847 809
Årets resultat				12 782
Belopp vid årets slut	117 054 300	1 687 330	-1 875 187	12 782

disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 618 950
Årets resultat	12 782
Reservering till underhållsfond	-299 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	42 763
Summa till stämmans förfogande	-1 862 405

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 862 405
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 126 997	3 114 562
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 785 763	-2 049 967
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 788	-52 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 592	-147 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 015 871	-1 015 871
Summa rörelsekostnader		-2 996 014	-3 265 211
Rörelseresultat		130 983	-150 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 440	3 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-120 641	-700 163
Summa finansiella poster		-118 201	-697 160
Årets resultat		12 782	-847 809

02

5

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>132 888 361</u>	<u>133 904 232</u>
		132 888 361	133 904 232
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>132 888 861</u>	<u>133 904 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		521	0
Övriga fordringar	Not 9	1 220 397	760 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>184 042</u>	<u>193 298</u>
		1 404 960	953 553
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Kassa och bank	Not 12	4 187	21 376
Summa omsättningstillgångar		<u>1 709 147</u>	<u>1 274 930</u>
Summa tillgångar		<u>134 598 008</u>	<u>135 179 662</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder**

		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 054 300	117 054 300
Yttre underhållsfond		1 687 330	1 431 093
		<u>118 741 630</u>	<u>118 485 393</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 875 187	-771 141
Årets resultat		12 782	-847 809
		<u>-1 862 405</u>	<u>-1 618 950</u>
Summa eget kapital		<u>116 879 225</u>	<u>116 866 443</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 800 000	17 400 000
		<u>16 800 000</u>	<u>17 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		88 409	184 748
Skatteskulder		37 709	65 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	592 665	462 641
		<u>918 783</u>	<u>913 219</u>
Summa skulder		<u>17 718 783</u>	<u>18 313 219</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>134 598 008</u>	<u>135 179 662</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	12 782	-847 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 015 871	1 015 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 028 653	168 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 860	-205 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 564	55 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 074 077	17 430
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-600 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-200 000
Årets kassaflöde	474 077	-182 570
Likvida medel vid årets början	995 086	1 177 656
Likvida medel vid årets slut	1 469 163	995 086

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inga inventarier och maskiner är anskaffade i föreningen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

02



HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 102 480	3 102 480
	Övriga intäkter	24 517	12 084
	Bruttoomsättning	<u>3 126 997</u>	<u>3 114 564</u>
	Hysesförluster	0	-2
		3 126 997	3 114 562
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	377 389	262 217
	Reparationer	262 520	159 487
	El	140 574	163 869
	Uppvärmning	402 371	411 746
	Vatten	179 416	170 755
	Sophämtning	44 582	44 582
	Fastighetsförsäkring	50 120	42 071
	Kabel-TV och bredband	102 598	102 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	67 065	64 667
	Förvaltningsarvoden	107 140	99 146
	Övriga driftkostnader	9 225	11 076
	Planerat underhåll	42 763	517 907
		1 785 763	2 049 967
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	914	712
	Administrationskostnader	50 826	31 463
	Extern revision	9 438	8 800
	Medlemsavgifter	13 610	11 100
		74 788	52 075
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	89 000	113 850
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	28 592	29 948
	Övriga personalkostnader	0	1 500
		119 592	147 298
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	315	247
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	308	309
	Ränteintäkter skattekonto	0	267
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 519	1 912
	Övriga ränteintäkter	297	269
		2 440	3 003
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	120 521	125 661
	Ränteswap kostnader	0	574 502
	Övriga räntekostnader	120	0
		120 641	700 163

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 318 000	114 318 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 524 000	139 524 000

Ingående avskrivningar	-5 619 768	-4 603 897
Årets avskrivningar	-1 015 871	-1 015 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 635 639	-5 619 768

Utgående redovisat värde	132 888 361	133 904 232
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0

Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	82 000 000	82 000 000

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	55 421	86 546
Avräkningskonto HSB Stockholm	856 539	365 581
Placeringskonto HSB Stockholm	308 436	308 128
	1 220 397	760 255

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	183 846	193 083
Upplupna intäkter	196	215
	184 042	193 298

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	4 187	16 715
Nordea	0	14
Swedbank	0	4 648
	4 187	21 376

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 431 093	-771 141	-847 809
Resultatdisposition		256 237	-1 104 046	847 809
Årets resultat				12 782
Belopp vid årets slut	117 054 300	1 687 330	-1 875 187	12 782

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
					02

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter				2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek	39788664989	1,35%	2020-01-22	6 400 000	200 000
Swedbank	2755431448	0,38%	2017-12-19	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	0,24%	2017-11-28	5 100 000	0
				17 000 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					22 470 000
					22 470 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld					200 000
					200 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader					16 788
Förutbetalda hyror och avgifter					248 806
Övriga upplupna kostnader					327 071
					202 858
					592 665
					462 641

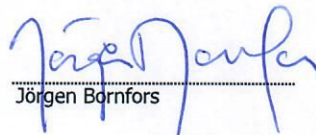
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

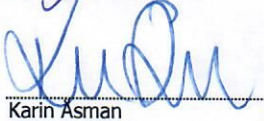
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka den 12/03- 2018


Margareta Eriksson


Jörgen Börnfors


Gunnel Andersson


Karin Asman


Malin Kärre


Nils Albin


Mats Hallén

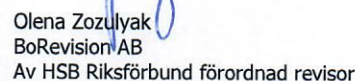

Annika Blomberg

Vår revisionsberättelse har 2018-03-23

lämnats beträffande denna årsredovisning



Göran Klaesson
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka, org.nr. 769608-7852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka 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 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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 Bostadsrättsförening Järta Strand i Nacka 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 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.

Stockholm den 23/03-2018


.....
Olena Zozulyak

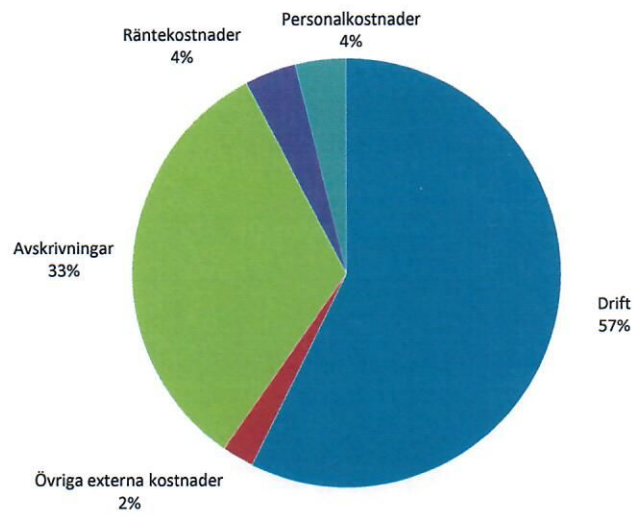
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

