

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valfisken Större, HSB:s

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 2012 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

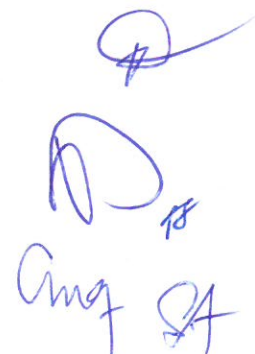
Tor Simon Angeldorff	Ledamot
Sven Erik Henrik Grannas	Ledamot
Karin Christina Kans Rehnberg	Ledamot
Ildiko Adrienne Susanna Mannelqvist	Ledamot

Eva Sigrig Katarina Elvin	Suppleant
Rickard Jerry Eriksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Nils Michael Schrewelius, Daniel Linus Singelman och Paola Heléne Sunnhagen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.



Revisorer

~~Bo Andersson~~ *Pontus Stormsköld* Ordinarie Extern Bo Revision
~~Peter Sellin~~ *Thomas Willtorp* Ordinarie Intern
Lars Sigfrid Persson Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Lindkvist
Christina Singelman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Valfisken 36	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

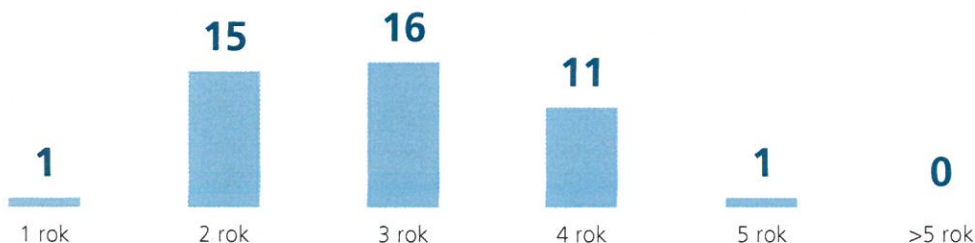
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 431 m², varav 3 505 m² utgör lägenhetsyta och 926 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	438 m ²	20191231
Butik	195 m ²	20190930
Butik	41 m ²	20170531

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

48
DD
Cing SA

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Garage med 21 uthyrbara parkeringsplatser, tvättstuga, vibrasugrum, tillgång till mindre hobbylokalträdgård med sittplatser. Utrymmen för uppställning av cykel och barnvagn samt Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

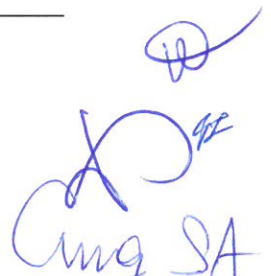
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vattenläcka	2016	Vattenläcka ner i källaren pga otätt tätskikt i portgången Storgatan. Åtgärdats av Lawab maj 2016
Takrännor mot gården	2016	Rengöring av takpannor
Avloppsstammar	2016	Byte av del av stam på storgatan pga läckage
Ventilation hyreslokal	2016	Restaurangen Storg 16 har för låga luftflöden
Ny hiss Skeppargatan	2016	Hissen utbytt 2016
OVK genomförd	2014 - 2015	OVK godkänd 2016
Avloppsstammar	2014 - 2015	Byte av synliga avloppsstammar i källarplanet som varit otäta eller haft rosthål
Ventilation	2014 - 2015	Rengöring och injustering av frånluftventilation
Tvättmaskiner	2014 - 2015	Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takfot mot gården	2017	Vatenavrinning fungerar ej bra, bör åtgärdas.
Gården nivå 2+3	2017	Avrinning fungerar ej bra, måste åtgärdas
Garagerenovering	2017-2018	Valfisken Mindre ska renovera, påverkar även Valfisken Större
Trapphusrenovering	2018	Trapphusen bör renoveras
Hissen Storgatan 16	2018-2019	Utvärdering - ev byte motor eller hela hissen inkl hissorg, beroende på skick

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone
Kartonger, glas, grovsopor	Liselott Löf
TV, Internet mm	ComHem
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri AB



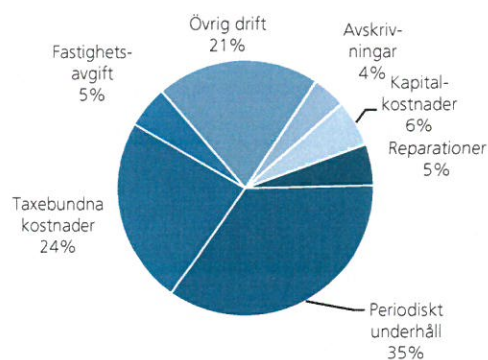
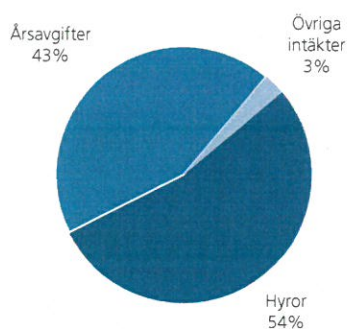
Föreningens ekonomi

Föreningen ämnar sänka årsavgifterna med 18 % från och med 2017-07-01, vilket finansieras av höjda garagehyror i föreningens garage.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 781 806	2 450 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 227 812	3 179 212
Finansiella intäkter	5 993	25 652
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 600
	3 233 805	3 253 464
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 744 265	2 313 864
Finansiella kostnader	246 052	479 777
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	128 750
Ökning av kortfristiga fordringar	114 317	62
Minskning av kortfristiga skulder	104 391	0
	4 209 025	2 922 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 806 586	2 781 806
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-975 220	331 011

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se underhållsplan.

[Handwritten signature]
Cmg OA

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	401	401	399	401
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 195	2 193	2 196	2 197
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 966	3 966	3 966	3 966
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	32	39
Värmekostnad/m ² totalyta	114	110	85	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	37	38	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	108	113	125
Soliditet (%)	29	32	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-932	245	484	6
Nettoomsättning (tkr)	3 149	3 148	3 141	3 152

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 505 m² bostäder och 926 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	4 061 400	0	0	4 061 400
Fond för yttre underhåll	2 875 701	500 000	-174 786	2 550 487
S:a bundet eget kapital	6 937 101	500 000	-174 786	6 611 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-62 811	-500 000	419 470	17 719
Årets resultat	-931 629	-931 629	-244 684	244 684
S:a ansamlad förlust	-994 440	-1 431 629	174 786	262 403
S:a eget kapital	5 942 661	-931 629	0	6 874 290

Resultatdisposition

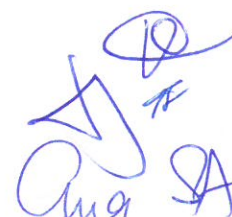
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-931 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	437 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-994 440

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 461 555
467 115

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 149 077	3 147 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 735	31 270
Summa rörelseintäkter		3 227 812	3 179 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 310 868	-1 919 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 039	-366 914
Personalkostnader	Not 6	-50 359	-27 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 117	-166 539
Summa rörelsekostnader		-3 919 382	-2 480 403
RÖRELSERESULTAT		-691 570	698 810
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 993	25 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 052	-479 777
Summa finansiella poster		-240 059	-454 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-931 629	244 684
ÅRETS RESULTAT		-931 629	244 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 621 207	18 767 165
Maskiner och inventarier	Not 9	107 437	136 596
Summa materiella anläggningstillgångar	18 728 645	18 903 761	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 729 145	18 904 261	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	908 044	1 775 054
Summa kortfristiga fordringar	908 044	1 775 059	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 065 133	1 059 021
Summa kassa och bank	1 065 133	1 059 021	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 973 177	2 834 080	
SUMMA TILLGÅNGAR	20 702 321	21 738 341	

Handwritten signature and initials in blue ink, including "Cing SA".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 061 400	4 061 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 875 701	2 550 487
Summa bundet eget kapital		6 937 101	6 611 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 811	17 719
Årets resultat		-931 629	244 684
Summa fritt eget kapital		-994 440	262 403
SUMMA EGET KAPITAL		5 942 661	6 874 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 900 000	13 900 000
Summa långfristiga skulder		13 900 000	13 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		225 882	215 709
Skatteskulder		22 032	9 229
Övriga skulder		119 970	206 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	491 776	533 018
Summa kortfristiga skulder		859 661	964 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 702 321	21 738 341


Aug SA

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	170 år	170 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Portar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 407 152	1 407 152
Hyror lokaler momspliktiga	1 479 340	1 478 194
Hyror garage	252 000	252 000
Hyror förråd	600	600
Värmeintäkter	10 029	10 020
Öresutjämning	-44	-24
	3 149 077	3 147 942

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER


	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	10 000	0
Övriga intäkter	68 735	31 270
	78 735	31 270

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 873	9 258
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 694	0
	Snöröjning/sandning	68 776	23 829
	Städning entreprenad	64 163	63 674
	Städning enligt beställning	18 064	10 954
	Mattvätt/Hyrmattor	10 509	9 076
	Sotning	0	1 671
	Hissbesiktning	6 328	9 476
	Myndighetstillsyn	5 940	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 087
	Gård	5 555	9 228
	Serviceavtal	28 803	27 991
	Förbrukningsmateriel	14 943	4 062
		244 647	179 305
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 169	0
	Lokaler	16 411	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 177
	Tvättstuga	12 710	3 708
	Sophantering/återvinning	0	5 655
	Källare	0	22 328
	Entré/trapphus	0	11 875
	Lås	3 943	4 727
	VVS	19 640	24 735
	Värmeanläggning/undercentral	2 640	1 320
	Ventilation	26 444	49 375
	Elinstallationer	11 508	26 134
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 555	0
	Hiss	23 172	0
	Tak	88 762	0
	Fasad	0	32 374
	Garage/parkering	0	4 011
	Skador/klotter/skadegörelse	3 986	0
		215 939	193 418
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	591 809	0
	Stambyte	125 624	0
	Hiss	744 122	131 316
	Tak	0	43 470
		1 461 555	174 786
	Taxebundna kostnader		
	El	139 544	145 584
	Värme	504 078	487 587
	Vatten	205 037	164 295
	Sophämtning/renhållning	138 694	101 277
	Grovsopor	0	39 575
		987 353	938 318
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 074	54 933
	Självrisk	89 985	0
	Samfällighetsavgift	0	123 647
	Kabel-TV	27 233	44 560
	Bredband	290	1 739
		179 582	224 878
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	221 792	208 692

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 310 868	1 919 397
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 614	1 614
	Juridiska åtgärder	7 830	6 245
	Övriga förluster	44 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 267	16 784
	Föreningskostnader	174	2 826
	Styrelseomkostnader	0	15 475
	Fritids- och trivselkostnader	14 134	22 573
	Förvaltningsarvode	270 163	259 753
	Förvaltningsarvodena övriga	3 563	0
	Administration	3 113	4 016
	Konsultarvode	0	17 203
	Föreningsavgifter	15 211	14 956
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		383 039	366 914
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 500	25 000
	Sociala kostnader	9 859	2 553
		50 359	27 553
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	85 590	85 590
	Förbättringar	60 368	60 367
	Maskiner	3 409	3 415
	Inventarier	25 750	17 167
		175 117	166 539


Aug SA

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 830 295	20 830 295
	Utgående anskaffningsvärde	20 830 295	20 830 295
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 063 130	-1 917 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 958	-145 957
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 209 087	-2 063 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 621 207	18 767 165
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 000 000	3 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	45 800 000
	Taxeringsvärde mark	71 200 000	61 600 000
		118 600 000	107 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	92 000 000
	Lokaler	16 600 000	15 400 000
		118 600 000	107 400 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 569	180 819
	Nyanskaffningar	0	128 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	309 569	309 569
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-172 972	-152 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 159	-20 581
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-202 131	-172 972
	Redovisat restvärde vid årets slut	107 437	136 597
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	68 735	44 500
	Skattekonto	7 871	7 769
	Klientmedel hos SBC	741 453	1 722 785
	Fordringar	89 985	0
		908 044	1 775 054


Ang SA

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500	0	500
		500	0	500

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 550 487	2 206 302
Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 786	-155 815
Vid årets slut	2 875 701	2 550 487

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,370 %	6 000 000	6 000 000	2017-01-30
Nordea	3,270 %	6 000 000	6 000 000	2019-01-30
Nordea	0,410 %	1 900 000	1 900 000	2017-01-23
Summa skulder till kreditinstitut		13 900 000	13 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		13 900 000	13 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 900 000 kr.

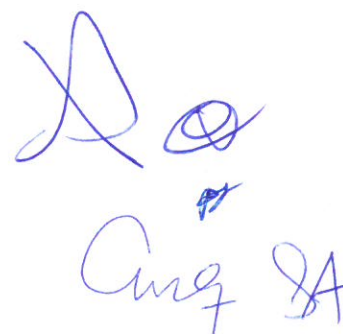
[Handwritten signature]
Cing SA

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 004 000	15 004 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I mars 2017 kommunicerades att avgifterna för föreningens medlemmar kommer att sänkas med 18 % från och med 2017-07-01. Från och med samma datum så höjs garagehyrorna i föreningens garage, vilket fullt ut kompenserar för avgiftssänkningen.

Grannföreningen, Brf Valfisken Mindre, ämnar renovera sitt garage under vintern 2017-2018 (ev längre), vilket kommer omöjliggöra in- och utfart till garaget under delar av renoveringsperioden - då vårt garage ligger innanför Brf Valfisken Mindres. Vår förening kommer under denna tid att utföra reparationer i vår del av garaget.



Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	69 500	69 500
Sociala avgifter	21 830	21 830
Ränta	37 343	79 932
Avgifter och hyror	363 103	361 756
	491 776	533 018

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2017



Tor Simon Angeldorff
Ledamot

Sven Erik Henrik Grannas
Ledamot



Karin Christina Kans Rehnberg
Ledamot



Ildiko Adrienne Susanna Mannelqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16 / 5 - 2017



~~Bo Andersson~~
Extern revisor
BoRevision AB



~~Thomas Witttorp~~
Peter Sellin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valfisken Större i Stockholm, org.nr. 716416-5362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valfisken Större i Stockholm för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Valfisken Större i Stockholm 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/5 - 2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor