



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB Brf Syrenen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Märsta 1:213 som byggdes år 1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Sedan 2008 ingår i fastighetsförsäkringen ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 2017-09-09. Medverkande vid besiktningen var styrelsen samt områdesförvaltaren.

Av föreningens 44 lägenheter har under året 4 stycken överlåtits.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus samt 2 ingångar i markplan med adresserna Vänortsringen 50-52.

Lägenheter:	44	3.120,5 kvm
Uthyrda lokaler:	4	191,5 kvm
Garage:	12	10 för uthyrning 2 HSB:s förråd
P-platser:	24	20 för uthyrning, 4 för gäster

Föreningen äger en samlingslokal som används för egna aktiviteter samt hyrs ut. Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband via Comhem.

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 27 mars 2017. På stämman deltog 36 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar, varav HSB Arlanda är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017**Ordinarie**

Christina Joelson	ordförande (avgick 17 maj 2017)
Steinar Hovind	ordförande fr o m 18 maj 2017
Inger Nilsson	vice ordförande/sekreterare
Pirkko Karjalainen	vice sekreterare
Gun Pettersson	ledamot
Gunilla Hansson	adjungerad
Lars Asplund	HSB Arlandas representant

Suppleant

Ann-Sofie Westlinder	HSB Arlandas representant
----------------------	---------------------------

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Pirkko Karjalainen och Inger Nilsson samt fyllnadsval på 1 år för Christina Joelson.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Steinar Hovind, Inger Nilsson och Tuija Källgren, två i förening.

HSB Brf Syrenen, Org. nr. 716419-6292

Föreningsvald revisor har varit Barbro Planberg med Kjell Granberg som suppleant samt BoRevision AB.

Föreningens ordinarie representant vid HSB Arlandas stämma har varit Inger Nilsson med Steinar Hovind som ersättare.

Inger Hovind, sammankallande, och Ann-Charlotte Lange har utgjort valberedning.

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommittén.

Stämman beslutade att till ansvarig för lokaluthyrning utse Gun Pettersson.

På föreningsstämmans beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 11 900 kronor och revisorerna med 1 700 kronor samt 1 800 kr till valberedningen. Stämman beslutar att sammanträdesersättning ska vara enligt följande för protokollförda möten. För närvarande 200 kr för första timmen och sedan 100 kr för varje påbörjad timme.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Syrenen. Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Syrenen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden.

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 148 009 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 845 070 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 543 909 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 653 644 kronor. Styrelsen föreslår att stämman tar ut årets underhåll 543 909 kronor och avsätter 412 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Årets underhåll och investeringar 2017

- Nytt låssystem installerat
- Fågelsäkringar kring alla fönster
- Byte av 3 kompletta belysningsstolpar
- Toalett i Syrensalen är renoverad
- Diskmaskin utbytt i Syrensalen
- Två vattenutkastare monterade utanför soprummen mot Syrenparken
- Trädnedtagning inklusive stubbfräs utfört
- Gångramper utanför entréer mot Sigtunahems är utbytta

Aktiviteter 2017

- Cafe Syrenen på onsdagar.
- Motionssamlingar måndagar och torsdagar.
- Gemensamma samlingar såsom månadsmöte.
- Luciasamling.
- Lokalen uthyrd till Centrumbridge och till Märsta Bridgeklubb.

Avgifter och hyror

- Ingen förändring av månadsavgifterna har skett under verksamhetsåret och ingen höjning är planerad under 2018.
- Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 2 % till i genomsnitt 922 kr/kvm och år.

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhåll 2018

- Omläggning av tak
- Energikartläggning
- Brandbesiktning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 232	3 235	3 284	3 249	3 095
Rörelseresultat tkr	747	1 367	1 399	1 381	604
Resultat efter finansiella poster tkr	148	670	426	252	-485
Balansomslutning tkr	36 090	36 204	35 805	35 592	35 684
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	922	922	922	922	922
Fond för yttre underhåll, tkr	3 654	3 367	3 000	2 700	3 200
Soliditet %	25	25	23	21	21

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ingående kapital	4 384 994	3 367 294	313 890	669 521
Reservering yttre fond		431 000	-431 000	
Uttag yttre fond		-144 650	144 650	
Disposition resultat föregående år			669 521	-669 521
Årets resultat				148 009
Belopp vid årets slut	4 384 994	3 653 644	697 061	148 009

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	697 061
Året resultat	148 009
	845 070

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	412 000
Uttag ur den yttre reparationsfonden	-543 909
Balanserat resultat	976 979
	845 070

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 231 925	3 234 972
Summa rörelseintäkter		3 231 925	3 234 972
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-2 054 036	-1 366 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 391	-104 961
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 269	-58 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 000	-338 000
Summa rörelsekostnader		-2 484 696	-1 868 142
Rörelseresultat		747 229	1 366 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 588	12 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 808	-709 429
Summa finansiella poster		-599 220	-697 309
Resultat efter finansiella poster		148 009	669 521
Resultat före skatt		148 009	669 521
Årets resultat		148 009	669 521

40

Balansräkning (kr)		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	32 619 500	32 957 500
Summa materiella anläggningstillgångar		32 619 500	32 957 500
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		32 641 500	32 979 500
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		18 882	8 574
Övriga fordringar	Not 8	52 853	48 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	129 491	94 062
Summa kortfristiga fordringar		201 226	150 891
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 246 839	3 073 954
Summa kassa och bank		3 246 839	3 073 954
Summa omsättningstillgångar		3 448 065	3 224 845
SUMMA TILLGÅNGAR		36 089 565	36 204 345

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll		3 653 644	3 367 294
Summa bundet eget kapital		8 038 638	7 752 288
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		697 061	313 890
Årets resultat		148 009	669 521
Summa fritt eget kapital		845 070	983 411
Summa eget kapital		8 883 708	8 735 699
<u>Övriga skulder till kreditinstitut</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 364 000	26 646 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut		26 364 000	26 646 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		183 749	162 783
Övriga skulder	Not 12	220 998	349 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	437 110	310 456
Summa kortfristiga skulder		841 857	822 646
Summa skulder		27 205 857	27 468 646
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		36 089 565	36 204 345

P

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i företag.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 112 år. Eventuellt tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,89

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 889 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

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 16 681 tkr.

Not 2

Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	2 875 404	2 876 274
Hyror lokaler	169 440	168 900
Hyror garage	46 475	46 800
Hyror p-platser	33 285	37 440
Elförbrukning medlem	105 606	109 914
Övriga intäkter	26 702	20 631
Brutto	3 256 912	3 259 959
Avsättning till fond för inre underhåll	-24 987	-24 987
Summa	3 231 925	3 234 972

Not 3

Drift- och underhållskostnader	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Försäkringar	34 161	33 069
Förvaltningsarvode, HSB	97 425	94 784
Försäkringsskador	0	4 600
Renhållning	71 009	66 918
Fastighetsskötsel	282 732	255 502
Uppvärmning	249 252	264 786
VA-avgifter	58 079	50 882
El	232 815	210 687
Kabel-TV-avgifter	23 958	23 808
Föreningsavgäld	23 000	23 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 890	75 822
Underhåll, löpande	359 806	117 812
Underhåll, periodiskt	543 909	144 650
Summa	2 054 036	1 366 320

Not 4

Övriga externa kostnader	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Revision, extern	8 838	8 713
Föreningsavgifter	16 100	16 100
Fritidsverksamhet, studier	26 521	6 745
Diverse	2 932	73 403
Summa	54 391	104 961

Not 5**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

<u>Arvoden förtroendevalda</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Fast styrelsearvode	11 000	10 400
Sammanträdesersättning	10 580	31 340
HSB-representant	3 100	5 250
Revisionsarvode	3 400	1 335
Övriga arvoden	5 700	3 500
Sociala avgifter	4 489	7 036
Summa	38 269	58 861

Not 6**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheten Märsta 1:213 i Märsta.

Byggnader och mark	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
Mark	214 500	214 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 217 748	38 217 748
Ingående avskrivningar byggnader	5 260 248	4 922 248
Årets avskrivningar byggnader	338 000	338 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 598 248	5 260 248
Utgående restvärde	32 619 500	32 957 500
Bokförda värden byggnader	32 405 000	32 743 000
Bokförda värden mark	214 500	214 500

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 32 203 000 kr. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	21 800 000	8 400 000	30 200 000
Lokaler	1 084 000	919 000	2 003 000
Summa	22 884 000	9 319 000	32 203 000

Not 7

Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
---	---------------------	---------------------

Not 8

Övriga fordringar	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Skattefordran	738	2 806
Skattekonto	42 462	34 116
Andra kortfristiga fordringar	9 653	11 333
Summa	52 853	48 255

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Förutbetalda räntekostnader	9 520	23 438
Förutbetald amortering	47 500	0
Kabel-TV, första kvartalet	5 635	5 632
Försäkringspremier	37 367	34 061
Avläsning medlemsel, första kvartalet	24 515	26 776
Home solutions, första kvartalet	4 954	4 155
Summa	129 491	94 062

Not 10

Kassa och bank	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Swedbank	1 641 479	1 478 169
Resurs Bank	1 605 360	1 595 785
Summa	3 246 839	3 073 954

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016
SBAB	2,90%	2018-02-15	7 889 000	7 981 000
SBAB	1,74%	2022-05-20	7 425 000	7 515 000
SBAB	1,59%	2020-03-20	11 050 000	11 150 000
Summa			26 364 000	26 646 000
Varav kortfristig del			282 000	282 000

Årets amortering uppgick till 282 tkr. Under de kommande 5 åren beräknas 1 410 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Uttaga fastighetsinteckningar	27 139 500	27 139 500
Summa ställda säkerheter	27 139 500	27 139 500

Not 12

Övriga skulder	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Avdragen skatt	1 620	150
Momsskuld	6 415	8 216
Arbetsgivaravgift	1 064	654
Övrig kortfristig skuld	0	120 619
Summa	220 998	349 407

Not 13**Not 14**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Ber upplupna revisionskostnader, BoRevision	8 800	8 500
Upplupen elkostnad	41 542	0
Sigtunahem	88 830	0
Upplupna kostnader HSB	19 250	16 330
Förutbetalda avgifter och hyror	255 750	268 934
Övriga upplupna kostnader	22 938	16 692
Summa	437 110	310 456

Not 14

Eventualförpliktelser	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Föreningsavgäld	310 000	333 000
Summa eventualförpliktelser		

Märsta 2018-02-27



Steinar Hovind



Gun Pettersson



Pirkko Karjalainen



Inger Nilsson



Gunilla Hansson



Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-03-26



Barbro Planberg

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen i Märsta 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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. 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.

2

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 Syrenen i Märsta 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 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 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 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.

Uppsala den 26 / 3 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Barbro Planberg
Av föreningen vald revisor