

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Org.nr: 769625-2779

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Den 3 februari 2014 förvärvade föreningen fastigheterna Polhem 4:2/4:3 i Järfälla kommun. Tidigare ägare var Järfälla Hus AB och förvärvet skedde via en så kallad ombildning. Husen byggdes 1989 och totalt finns det 21 bostadsbyggnader samt kvartersgårdar om tre stycken innehållande samlingslokaler och tvättstugor, en undercentral samt fastighetskontor om ca 50 kvm.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 35 387 m². Taxeringsvärdet är 96 426 tkr, varav byggnadsvärdet är 73 095 tkr och markvärdet 23 331 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Vardia försäkringar. I försäkringen har momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra ingått.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999: 1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	126	9 426
Förråd	7	139
Carportplatser	57	
Bilplatser	58	
Summa	250	9 565

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 101 st bostadsrättslägenheter och 25 st hyresrättslägenheter. Av dessa hyresrätter hyr Järfälla Kommun en lägenhet av föreningen som används till förskoleverksamhet. En lägenhet har under året upplåtits som bostadsrätt.

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m² som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 75,5 m² som är ledig för uthyrning. Övriga lokaler avser kallförråd och tvättstugor.

Fastighetsadresser

Yrvädersvägen 1-53
Nydalsvägen 2-62
Östanvägen 15-109 och 26-68

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Därutöver har Topent utfört mark-, trädgårds- och snöröjningsarbete. Jörgen Forsgren har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret. Städning har enligt avtal utförts av Städkompakt. För service av föreningens tvättutrustning har styrelsen anlitat NorrVäst Hushållsservice AB.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter
Tommy Lindeborg	Ordförande	Elisabet Nordqvist
Kenneth Farneland	Vice ordförande	
Eva Carlsson	Sekreterare	
Anders Sabel	Ledamot	
Dorna Montazeimian	Ledamot – avgått under sept. 2016	
Arash Redstorm	HSB – ledamot from december 2014	

Avgående styrelseledamöter och suppleanter

I tur att avgå är Elisabet Nordqvist, Tommy Lindeborg och Kenneth Farneland.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av samtliga ledamöter, två i förening.

Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision AB, valdes på stämman 2014.

Valberedning

Jenny Rocha och Thomas Cederström.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Stämman har inte utsett någon representant till HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 144 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014*
Nettoomsättning, tkr	7 272	6 934	6 153
Rörelseresultat, tkr	1 604	-3 325	1291
Årets resultat, tkr	-652	-5 563	-865
Balansomslutning, tkr	168 524	170 086	176 012
Belåning, kr/ m ²	7 498	7 798	8 088
Soliditet	57,1	56,1	55,89
Fond för yttre underhåll, tkr	965	96	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m ²	625	601	504

* Verksamheten påbörjades i februari 2014, jämförelseuppgifter avser 11 månader.

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014*
Ingående balans	95 410	98 374	0
Upplåtelser/insatser	1 550	2 600	99 238
Årets resultat	-652	-5 563	-865
Utgående balans	96 308	95 410	98 374

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % per 2017-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhålls-åtgärder.

Föreningen har under februari 2016 amorterat 1,8 mkr på det lilla lånet. I december 2016 gjordes en låneomsättning på ett av de stora lånen och i samband med det amorterades 1 mkr. Föreningens samtliga fastighetslån är bundna på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella räntehöjningar. Läs mer om lånen i not 14.

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Målningsentreprenad av fastigheterna
	Besiktning samt utbyte av skadade takpannor
	Nytt låssystem och bokningssystem, tvättstugor
	Utbyte av samtliga vindskivor och del av panel

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20. På stämman deltog 29 st röstberättigade samt 2 st fullmakt som registrerats i röstlängden. Stämman inleddes med information från styrelsen om vad som är på gång.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har 1 stycken upplåtits under året samt 14 stycken lägenheter har överlåtits, varav en genom gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen för uppgick 2016 till 32 tkr/kvadratmeter.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft 12 st protokollförda sammanträden. Under 2016 har styrelsen haft arbetsmöten ca 2 gånger i månaden där vi bland annat har planerat kommande projekt, arbetsfördelning och tagit hand om boendefrågor. Styrelsen har utöver dessa möten haft 2 byggmöten med besiktningar gällande entrédörrar/målning.

Styrelsen har under våren 2016 tecknat nya markupplåtelseavtal till bostadsrätter med tillhörande uteplats.

I januari 2016 togs beslut om att erbjuda föreningens hyresgäster att köpa sin lägenhet. Efter värdering från mäklare fick hyresgästerna erbjudande om att köpa sin hyresrätt. Det fanns dock inget intresse.

Estate Parkering har köpt upp parkeringsbolaget Q-Park som föreningen tidigare anlitate för parkeringsbevakning.

Som ett led i styrelsens arbete med trygghetsfrågor har flera åtgärder vidtagits. Parkbelysningen har förbättrats, gallergrindar har satts upp vid undercentralen och skyltar har satts upp för att upplysa utomstående om att föreningens mark är privat egendom.

Kabelbrott har uppstått till vissa elstolpar inom området. Under utredning våren 2017.

Gransamverkan har startats. Vidare information kommer lämnas under våren.

Ombyggnad och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits utöver den löpande driften.

- Mätning av grundvattennivåerna sker löpande varje kvartal.
- Lekplatsen har besiktigats av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltare besiktigat fastigheterna med underhållsplan som grund.
- Träd och buskar som uppfattats som farliga för fastigheterna har tagits bort samt beskärningar av dito.
- Vattenläckage från värmesystemet har undersökts och utreds fortfarande.
- Under hösten anordnades en grillträff för boendemedlemmar där diverse arbeten utfördes.
- Ny belysning vid lekpark, stängsel vid undercentralen.
- Utbyte av belysning, soprum/tvättstugor (till LED-belysning)
- Återställande av gångväg, Yrvädersvägen. Vatten samlas, boende halkar på vintern.
- Breddning av parkeringsplatser, Nydalsvägen och Östanvägen. Två p-platser har tagits bort.
- Tvättning och målning av plank vid parkeringsplatserna.

Under 2016 har styrelsen enligt underhållsplanen utfört följande:

- Spolning av avloppstammar och dagvattenledningar.
- Målning av samtliga entrédörrar och förrådsdörrar.
- Utbyte av viss utrustning i tvättstugorna.
- Byte av vinylgolv i en hyreslägenhet

Styrelsen har under våren 2016 omförhandlat elavtalet med EON/el. Resultatet blev en kostnadsbesparing med 20 % per år.

Budget för 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -88 159 kr. Planerat underhåll är budgeterat till 178 tkr. Avsättning till yttre underhållsfond görs med 964 tkr enligt underhållsplanen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Tvättmaskin
2017	Lekpark/markytor
2017	Målning/tapetsering – hyreslägenheter
2017	Nya parkeringsavtal inför nya elstolpar
2017	Enex energiutredning

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-7 393 024
Årets resultat	-652 354
	<hr/>
	-8 045 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-8 045 378
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	632 372
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-898 630
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-8 311 636

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	965 023
Årets förändring enligt ovanstående disposition	266 258
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	<hr/>
	1 231 281

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 272 401	6 933 768
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 664 448	-5 530 348
Planerat underhåll	Not 4	-632 372	-3 323 465
Övriga externa kostnader		-180 873	-175 322
Personalkostnader	Not 5	-145 186	-184 394
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 045 684</u>	<u>-1 045 684</u>
Summa fastighetskostnader		-5 668 563	-10 259 212
Rörelseresultat		1 603 837	-3 325 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 888	53 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-2 280 080</u>	<u>-2 290 987</u>
Summa finansiella poster		-2 256 192	-2 237 918
Årets resultat		-652 354	-5 563 362

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	122 344 975	123 390 659
Mark		<u>40 112 034</u>	<u>40 112 034</u>
Summa anläggningstillgångar		162 457 009	163 502 693

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 253	773
Avräkningskonto HSB		548 494	974 103
Övriga fordringar	Not 10	209 443	21 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>21 429</u>	<u>22 040</u>
		780 620	1 017 992

Kassa och bank	Not 12	5 286 517	5 565 657
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 067 137</u>	<u>6 583 650</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>168 524 146</u>	<u>170 086 343</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 388 277	101 838 277
Fond för yttre underhåll		965 023	95 676
		<u>104 353 300</u>	<u>101 933 953</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 393 024	-960 314
Årets resultat		-652 354	-5 563 362
		<u>-8 045 378</u>	<u>-6 523 677</u>
Summa eget kapital		<u>96 307 922</u>	<u>95 410 276</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	70 678 236	73 500 000
		<u>70 678 236</u>	<u>73 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		458 549	255 661
Skatteskulder		351 406	171 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	26 138	590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	701 895	748 172
		<u>1 537 988</u>	<u>1 176 067</u>
Summa skulder		<u>72 216 224</u>	<u>74 676 067</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>168 524 146</u>	<u>170 086 343</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-652 354	-5 563 362
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 684	1 045 684
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	393 330	-4 517 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 236	-11 042
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	361 921	37 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	567 014	-4 490 978
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 821 764	-3 000 000
Inbetalda insatser	589 367	991 617
Upplåtelseavgifter	960 633	1 608 383
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 271 764	-400 000
Årets kassaflöde	-704 750	-4 890 978
Likvida medel vid årets början	6 539 761	11 430 739
Likvida medel vid årets slut	5 835 011	6 539 761
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	548 494	974 103
Kassa och bank	5 286 517	5 565 657
Summa likvida medel	5 835 011	6 539 761

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. År 2014 gjordes avskrivning med 11/12-delar, eftersom föreningen bildades i februari 2014.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,76	2133

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 863 936	4 651 151
	Hysesintäkter bostäder	1 752 318	1 712 303
	Hysesintäkter lokaler	126 798	123 387
	Hysesintäkter garage och p-platser	431 873	444 807
	Övriga intäkter	97 476	2 120
		<u>7 272 401</u>	<u>6 933 768</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	296 855	325 360
	Löpande underhåll	288 121	1 950 921
	El	229 532	259 146
	Uppvärmning	1 332 629	1 273 897
	Vatten	380 261	440 314
	Sophämtning	229 531	230 890
	Fastighetsförsäkring	110 338	117 100
	Städning	38 852	41 068
	Förvaltningskostnader	302 270	337 494
	Extern revision	12 500	22 500
	Fastighetsskatt	179 908	171 498
	Övrig drift	263 652	360 160
		<u>3 664 448</u>	<u>5 530 348</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Hysesrätter	15 866	0
	Gemensamma utrymmen tvättutrustning	125 224	0
	Installationer va/sanitet	146 424	0
	Installationer ventilation	0	4 689
	Installationer lås	0	329 526
	Huskropp utvändigt tak	0	518 000
	Huskropp utvändigt fasader	2 175	2 208 000
	Huskropp utvändigt entrédörrar	229 089	0
	Markytor planteringar	42 412	20 218
	Markytor lekutrustning	33 827	2 288
	Markytor hårdgjorda	29 547	0
	Markytor övrigt	5 950	0
	Övrigt underhåll	1 858	6 505
	ÅTA-kostnader	0	234 239
		<u>632 372</u>	<u>3 323 465</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	110 900	142 100
	Sociala avgifter	33 036	42 294
	Övriga personalkostnader	1 250	0
		<u>145 186</u>	<u>184 394</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	1 045 684	1 045 684
		<u>1 045 684</u>	<u>1 045 684</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 337	1 862
	Ränteintäkter skattekonto	41	-29
	Ränteintäkter bankkonto	22 037	51 038
	Övriga ränteintäkter	474	197
		<u>23 888</u>	<u>53 069</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 278 520	2 290 766
	Räntekostnader skattekonto	0	146
	Övriga räntekostnader	1 560	75
		<u>2 280 080</u>	<u>2 290 987</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 9 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	125 394 216	125 394 216			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>125 394 216</u>	<u>125 394 216</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 003 557	-957 873			
Årets avskrivningar	<u>-1 045 684</u>	<u>-1 045 684</u>			
Utgående avskrivningar	-3 049 241	-2 003 557			
Bokfört värde byggnader	122 344 975	123 390 659			
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	122 344 975	123 390 659			
Taxeringsvärde					
Byggnad - bostäder	72 000 000	71 000 000			
Byggnad - lokaler	<u>1 095 000</u>	<u>1 488 000</u>			
	73 095 000	72 488 000			
Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000			
Mark - lokaler	<u>531 000</u>	<u>388 000</u>			
	23 331 000	23 188 000			
Taxvärde totalt	96 426 000	95 676 000			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	27 113	0			
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	22 580	21 076			
SBAB	<u>159 750</u>	<u>0</u>			
	209 443	21 076			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	9 184	9 795			
Kabel-TV	<u>12 245</u>	<u>12 245</u>			
	21 429	22 040			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	0	1 177			
SBAB	<u>5 286 517</u>	<u>5 564 480</u>			
	5 286 517	5 565 657			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 008 368	4 829 909	95 676	-960 314	-5 563 362
Vinstdisp enl. stämmobeslut			869 347	-6 432 709	4 013 362
Upplåtelser	589 367	960 633			1 550 000
Årets resultat					-652 354
Belopp vid årets slut	97 597 735	5 790 542	965 023	-7 393 024	-652 354

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24421473	3,34%	2018-12-14	22 500 000	0
SBAB	24421538	3,71%	2020-12-14	22 500 000	0
SBAB	24421562	0,91%	2017-02-09	4 178 236	0
SBAB	27579795	0,55%	2017-12-14	10 000 000	0
SBAB	27579809	1,42%	2022-01-21	11 500 000	0
				70 678 236	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 70 678 236

Amorteringar planeras ske i samband med låneomsättningar.

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	85 000 000	85 000 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 000 000	85 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	13 287	0
Arbetsgivaravgifter	12 851	0
Övriga kortfristiga skulder	0	590
	26 138	590

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	630 846	579 361
Upplupna räntekostnader	10 308	0
Upplupen el	12 774	25 375
Upplupen värme	0	133 436
Upplupen sophämtning	3 779	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 188	10 000
	701 895	748 172

Järfälla, den 23/2 2017

Kenneth Farneland

Tommy Lindeborg

Eva Carlsson

Anders Sabel

Arash Redstorm

Vår revisionsberättelse har 2017-02-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla, org.nr. 769625-2779.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

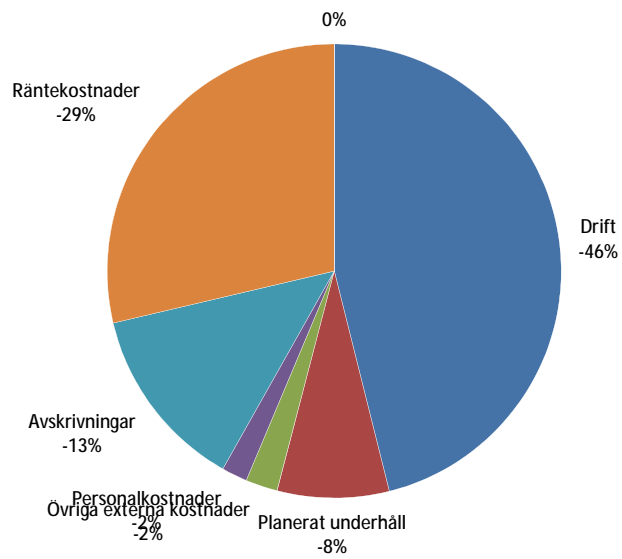
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 28/2 2017

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

