

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Nydal i Järfälla

Org.nr: 716417-7599

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Berghem 2:15, 2:16, och 2:17 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1986. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 37 931 m². Taxeringsvärdet är 141 987 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 017 tkr och markvärdet 38 970 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.
Fr.o.m. den 1 januari 2017 är föreningen försäkrad i Folksam.

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 (kvm)
Bostäder	163	13 044
Garage	144	
Bilplatser	65	

Fastighetsadresser

Sunnanvindsgård 2-116 Sunnanvindsgård 3-221

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Camilla Suneson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har delvis skötts av medlemmarna samt av HSB Norra Stor-Stockholm/markskötsel.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Rääf	Ordförande
Alisa Karlsson	Vice ordförande
Peter Munthe	Sekreterare
Håkan Brinck	Ledamot
Torbjörn Wickner	Ledamot
Lena Bergqvist	Ledamot
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Birgitta Åkerlund
Mari Rashid

Avgående styrelseledamöter

Peter Munthe
Håkan Brinck
Lena Bergqvist
Torbjörn Wickner (avgick på egen begäran 2016-11-02)

Avgående styrelsesuppleanter

Birgitta Åkerlund
Mari Rashid

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Johan Rääf, Håkan Brinck, Alisa Karlsson och Camilla Suneson HSB, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer
Anders Ludvigsen

Revisorsuppleant

Jenny Renglund

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

Valberedning

Ann Persson
Majmo Christiansson
Maja Jansson

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Johan Rääf

Suppleant

Alisa Karlsson

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	10 675	10 466	10 254	9 873	9 856
Rörelseresultat, tkr	3 072	1 527	2 906	3 600	3 495
Årets resultat, tkr	857	-803	423	898	679
Balansomslutning, tkr	88 904	90 557	92 616	94 271	94 914
Belåning, kr/kvm	5 232	5 399	5 560	5 715	5 837
Soliditet %	20,72	19,39	19,82	19,03	17,96
Fond för yttre underhåll, tkr	4 513	5 534	5 136	4 806	4 556
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	768	753	739	717	717

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	17 563	18 366	17 942	17 044	16 364
Årets resultat	857	-803	423	898	680
Utgående balans	18 420	17 563	18 366	17 942	17 044

Föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Enligt styrelsens beslut sker avgiftshöjning under 2017 med 2 %.

Några betydande risker för föreningen kan inte styrelsen se, föreningen har en balanserad och bra ekonomi, ett välskött område samt att fortlöpande besiktning och underhåll gör att inga stora överraskande utgifter uppstår.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-04-13. På stämman deltog 46st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 12 st ordinarie protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret 2016 har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

- Arbete med att måla planket
- Arbete med att måla infarts stenar
- Två städdagar har anordnats där en del arbete utförts gemensamt av boende
- Lekplatserna har säkerhetskontrollerats
- Underhåll och rensning av mossor på taken har avslutats
- Nya värmepumpar har installerats
- Stamspolning har utförts
- Brandskyddsavtal med Halden Tech har tecknats
- Energiavtal med HSB Värmland har tecknats
- Lusthus införskaffat till Norra parken

Besiktning avseende Planerat underhåll har genomförts tillsammans med förvaltaren 2016-09-07

Av föreningens bostadslägenheter har 11 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 10 st.

Informationsblad har utgivits flera gånger under året. Utöver detta har även information satts upp i gemensamma lokaler.

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen samt är aktiv på Facebook. Adressen till hemsidan är <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal> och användarnamnet på Facebook är Brf Nydal. Föreningen har en E-postadress brf.nydal@gmail.com samt en postlåda utanför S-gränd 29, fritidslokalen.

Före varje styrelsemöte finns det möjlighet att träffa styrelsen ca 15 minuter före påbörjat styrelsemöte om styrelsen blivit kontaktad i förväg. Ett informationshäfte innehållande allt de boende bör veta om att bo i brf Nydal delas ut till alla nyinflyttade.

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

Till dessa åtgärder bör avsättning göras till underhållsfonden i sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 20-30 %.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 631 131
Årets resultat	856 690
	7 487 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 487 821
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	372 599
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-228 000
Balanserat resultat efter disposition	7 632 420

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	4 513 132
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-144 599
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	4 368 533

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	10 674 776	10 465 568
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 006 079	-5 219 348
Planerat underhåll	Not 4	-372 599	-1 420 990
Fastighetsskatt		-266 554	-249 709
Avskrivningar	Not 5	-1 957 144	-2 048 921
Summa fastighetskostnader		-7 602 376	-8 938 968
Rörelseresultat		3 072 400	1 526 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 915	14 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 229 625	-2 343 760
Summa finansiella poster		-2 215 710	-2 329 332
Årets resultat		856 690	-802 731

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	81 123 944	83 081 088
Mark		3 300 000	3 300 000
Pågående byggnation	Not 9	386 250	0
Summa anläggningstillgångar		84 810 194	86 381 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 709	22 944
Avräkningskonto HSB		3 347 474	1 426 277
Övriga fordringar	Not 10	3 901	17 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	168 888	198 055
		3 550 971	1 664 423
Kassa och bank	Not 12	543 054	2 511 678
Summa omsättningstillgångar		4 094 026	4 176 101
Summa tillgångar		88 904 220	90 557 189

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	5 750 871	5 750 871
Upplåtelseavgifter	667 768	667 768
Fond för yttre underhåll	4 513 132	5 534 122
	<u>10 931 771</u>	<u>11 952 761</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 631 131	6 412 873
Årets resultat	856 690	-802 731
	<u>7 487 821</u>	<u>5 610 141</u>

Summa eget kapital	<u>18 419 592</u>	<u>17 562 902</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	64 559 927	68 428 936
		<u>64 559 927</u>	<u>68 428 936</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 680 440	1 990 620
Leverantörsskulder		707 659	1 341 430
Skatteskulder		2 279	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	66 927	68 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 467 396	1 165 270
		<u>5 924 701</u>	<u>4 565 351</u>

Summa skulder		<u>70 484 628</u>	<u>72 994 287</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>88 904 220</u>	<u>90 557 189</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2105

Pågående ombyggnad

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

Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 75 330 tkr.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	88 800
Mötesarvoden	30 800	22 400
Arvode föreningsvald revisor	0	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	24 000	15 500
Utbildning	3 750	2 500
Sociala kostnader	40 822	34 491
Summa	188 372	167 691

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 021 896	9 825 168
	Hysesintäkter garage och p-platser	593 768	589 692
	Övriga intäkter	59 112	50 708
		10 674 776	10 465 568
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	490 260	465 880
	Löpande underhåll	443 954	938 609
	El	255 596	235 891
	Uppvärmning	1 634 563	1 582 540
	Vatten	525 296	536 110
	Sophämtning	297 452	280 805
	Fastighetsförsäkring	159 471	143 141
	Förvaltningskostnader	511 977	451 082
	Extern revision	12 419	12 200
	Personalkostnader	188 372	167 691
	Övrig drift	486 719	405 399
		5 006 079	5 219 348
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	23 173	0
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	0	92 500
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	75 000	1 177 125
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	500	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Övrigt	0	43 024
	Underhåll av markytor, Gräsytor	6 063	0
	Underhåll av markytor, Planteringar	0	18 763
	Underhåll av markytor, Lekutrustning	11 500	24 216
	Underhåll av markytor, Övrigt	97 100	24 205
	Underhåll övrigt	159 263	41 157
		372 599	1 420 990
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 957 144	2 048 921
		1 957 144	2 048 921
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 105	1 807
	Ränteintäkter skattekonto	200	210
	Ränteintäkter bankkonto	11 376	11 678
	Övriga ränteintäkter	1 234	733
		13 915	14 428
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 228 710	2 342 197
	Räntekostnader skattekonto	0	10
	Övriga räntekostnader	915	1 553
		2 229 625	2 343 760

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	104 180 839	104 180 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 180 839	104 180 839
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 099 751	-19 050 830
Årets avskrivningar	-1 957 144	-2 048 921
Utgående avskrivningar	-23 056 895	-21 099 751
Bokfört värde byggnader	81 123 944	83 081 088
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	81 123 944	83 081 088
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	101 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	2 017 000	1 809 000
	103 017 000	99 809 000
Mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	3 970 000	2 901 000
	38 970 000	37 901 000
Taxvärde totalt	141 987 000	137 710 000
Not 9 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	386 250	0
Bokfört värde pågående byggnation	386 250	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		774	574		
Skattefordringar		0	14 566		
Övriga fordringar		3 127	2 007		
		3 901	17 147		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		122 346	159 471		
Kabel-Tv		14 913	14 877		
HSB NSS, vinterskötsel		6 015	0		
Apcoa Parking AB		25 614	23 707		
		168 888	198 055		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		543 054	2 511 678		
		543 054	2 511 678		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 750 871	667 768	5 534 122	6 412 873	-802 731
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 020 990	218 259	802 731
Årets resultat					856 690
Belopp vid årets slut	5 750 871	667 768	4 513 132	6 631 131	856 690
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22988395	3,81%	2017-06-02	7 589 939	360 000
SBAB	27188214 *	0,88%	2016-09-30	3 492 000	40 000
Stadshypotek	135968-920004	2,98%	2017-03-01	6 696 396	69 572
Stadshypotek	15-135968-943755	3,44%	2018-07-30	12 407 629	600 000
Swedbank Hypotek	852771476	3,43%	2018-11-26	6 280 017	1 130 868
Swedbank Hypotek	852834589	3,05%	2017-01-27	1 480 000	1 480 000
Swedbank Hypotek	2854519044	3,03%	2019-12-18	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854519051	3,25%	2020-12-18	10 294 386	0
* Lån med rörlig ränta				68 240 367	3 680 440
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					64 559 927
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 838 167
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				96 838 000	96 838 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				96 838 000	96 838 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 680 440	1 990 620
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	60 112	62 898
Övriga kortfristiga skulder	6 815	5 133
	66 927	68 031
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	883 737	825 177
Upplupna räntekostnader	105 540	113 652
HSB Värmland	386 250	0
Upplupen el	30 716	23 094
RR Tak	0	191 497
HSB NSS, vinterskötsel	49 059	0
BoRevision AB	12 094	11 850
	1 467 396	1 165 270

Järfälla, den 2017-03-23

Johan Rääf

Alisa Karlsson

Håkan Brinck

Lena Bergqvist

Camilla Suneson

Peter Munthe

Vår revisionsberättelse har 2017 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Ludvigsen
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydal, org.nr. 716417 - 7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 Brf Nydal 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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.

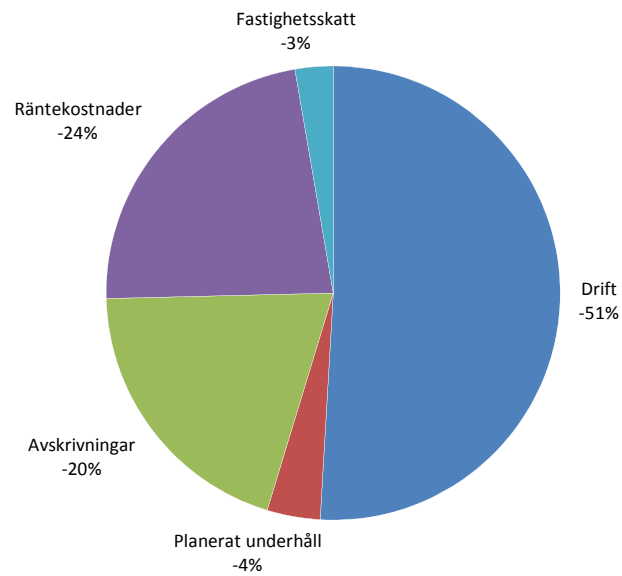
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Järfälla den 4 / 4 2017

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Ludvigsen
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

