

Årsredovisning

2017

HSBs Brf Porkala nr 249

Org nr 716417-7987

Styrelsen för HSBs Brf Porkala nr 249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-01-24.

Föreningens fastigheter byggdes 1976 - 1978 och bostadsrättsföreningen (Brf Porkala) bildades den 7 maj 1982 och registrerades vid länsstyrelsen den 5 juli 1982.

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1, 3-4 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Spånga- Kista församling i Stockholms Kommun.

Föreningen äger 18 bostadshus innehållande 823 lägenheter och 28 lokaler, varav 8 lägenheter och 28 lokaler är hyresrätter. Total lägenhetsyta om 58 347 m² och en total lokalyta om 2 996 m².

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.
Fastigheten har åsatts värdeår 1977

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 86 370 465 (86 370 465) kronor.

Fastigheten fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. **(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)**

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsen har sedan extra stämman 2017-06-20 bestått av :

Ordinarie	Bela Johansson	
	Jens Lagerqvist	Avgått 2017- 11-31
	Mats Björndahl	
	Conny Wahlström	
	Martin Boström	Avgått 2017-09-20
	Arne Eriksson	
	Christian Skontorp	
	Fatemeh Järlström	
	Janurban Modigh	HSB ledamot
Suppleanter:	Lezma Khalid	Avgått 2017-12-31
	Göran Lindgren	
	Emil Rehnfors	

På ordinarie föreningsstämma avgick Inger Lundström, Selwan Refat, Joe Martarian som ordinarie ledamöter.

Revisorer		
Ordinarie	Eva Stein	Allegretto Revision AB
	Christer Huseryd	Föreningsvald revisor
Suppleant		
	Amir Sirbic	Avgått
Valberedning		
	Kristina Bah	Sammanställande
	Ulla Sjöberg	
	Kazem Norouzian	

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Administrativ fastighetsförvaltare har varit HSB Stockholm.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Primär fastighetsförvaltning AB.

Markskötseln har ombesörjts av BEAB och städningen har utförts av Tarjas AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-12-29 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Handwritten signatures and initials:
CS AB 7 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 4 775 863 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 16 481 748 kronor, som har belastat den yttre reparationsfonden.

Konsultutredningar - pågår angående stammar och Kasköddäcket

Under 2017 har ÅF-konsult genomfört en konsekvensutredning beträffande vattenskador och ev stambyte. En rapport som styrelsen arbetar med för ev åtgärder. Vidare pågår en utredning om åtgärder för Kasköddäcket.

Konsultutredningar -gällande ordinarie fönsterbyte i hela föreningen har avslutats. Detta har resulterat i att ordinarie fönsterbyte av alla fönster i samtliga hus har påbörjats i augusti 2017 och arbetet kommer att pågå de närmsta två åren.

PorkalaFaret-den planerade renoveringen och ommålningen har avslutats under året.

Väsentliga - fast oplanerade händelser under verksamhetsåret har varit tre stora vattenskador där stammar bytts. Detta gäller Sibeliusgången 42, Sveaborsgatan 24 och Kaskögatan 18.

Styrelsen genomförde under hösten 2017 en upphandling av den administrativa förvaltartjänsten. Valet föll på företaget AdEx som från 1 januari 2018 tagit över efter HSB.

Oklar information har förekommit med anledning av en lägenhet som sålts på exekutiv auktion av kronofogdemyndigheten. För föreningen del drivs och bevakas ärendet av en jurist. Ärendet är inte avslutat, men föreningen har reserverat en miljon kr i det fallet att det skulle anses att föreningen uppträtt oaksamt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 77 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 19 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 1039(1025) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018= 455 kronor) vid varje pantsättning.

Handwritten signatures and initials:
CS AB 7 MB

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	47 170	46 926	46 740	46 373
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 182	1 147	6 405	7 994
Soliditet (%)	41,9	44,9	44,9	40,6
Kassalikviditet (%)	157,5	225,6	212,4	192,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	12 360	11 736	11 736	11 736
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	47 978	41 945	34 624	25 849
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	703	703	703	703
Lån kronor per 61.343 kvm	1 435	1 458	1 470	1 617
Årsavgiftsutveckling i %	0	0	0	2
Hyresutveckling i %	0,70	0,90	1,20	1,30

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 451 671	36 748 444	41 945 395	-21 638 864	1 146 942
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				1 146 942	-1 146 942
Reservering fond för yttre underhåll			12 360 000	-12 360 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-6 327 034	6 327 034	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					10 181 732
Belopp vid årets utgång	24 451 671	36 748 444	47 978 361	26 524 888	10 181 732

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 524 889
årets förlust	-10 181 732
	-36 706 621

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	12 360 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-16 481 748
i ny räkning överföres	-32 584 873
	-36 706 621

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

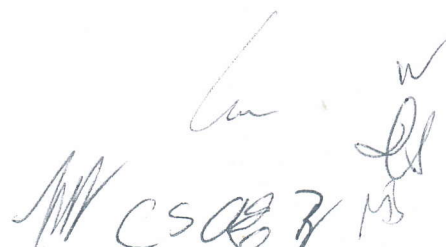
Handwritten signatures and initials:
CS, AS, Z, MB, and others.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		47 170 047	46 926 127
Övriga rörelseintäkter		880 934	157 493
Summa rörelseintäkter		48 050 981	47 083 620
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-50 328 978	-38 066 888
Övriga externa kostnader	5	-1 501 367	-1 455 761
Personalkostnader	6	-1 382 762	-1 241 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 513 677	-4 526 836
Summa rörelsekostnader		-57 726 783	-45 291 136
Rörelseresultat		-9 675 802	1 792 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 235	6 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 165	-651 692
Summa finansiella poster		-505 930	-645 542
Resultat efter finansiella poster		-10 181 732	1 146 942
Resultat före skatt		-10 181 732	1 146 942
Årets resultat		-10 181 732	1 146 942

Handwritten signature and initials:
CS ag 3/15
a

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	150 740 561	155 239 844
Inventarier, verktyg och installationer	8, 9	19 035	33 429
Summa materiella anläggningstillgångar		150 759 596	155 273 273
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	1 307
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	1 307
Summa anläggningstillgångar		150 760 096	155 274 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		74 735	145 974
Övriga fordringar	11	19 018 027	25 321 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 987 220	3 360 408
Summa kortfristiga fordringar		22 079 982	28 827 758
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 438	154 202
Summa kassa och bank		144 438	154 202
Summa omsättningstillgångar		22 224 420	28 981 960
SUMMA TILLGÅNGAR		172 984 516	184 256 540



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		61 200 115	61 200 115
Yttre reparationsfond		47 978 361	41 945 395
Summa bundet eget kapital		109 178 476	103 145 510

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-26 524 889	-21 638 864
Årets resultat		-10 181 732	1 146 942
Summa ansamlad förlust		-36 706 621	-20 491 922

Summa eget kapital		72 471 855	82 653 588
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	86 385 551	88 709 839
Övriga skulder		17 300	47 426
Summa långfristiga skulder		86 402 851	88 757 265

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 650 928	730 888
Leverantörsskulder		5 460 722	4 525 131
Skatteskulder		66 924	48 186
Övriga skulder	14	214 543	162 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 716 693	7 378 813
Summa kortfristiga skulder		14 109 810	12 845 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 984 516	184 256 540
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials:
CS AB 7 MS

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 675 802	1 792 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 513 677	4 526 836
Erhållen ränta		1 235	6 125
Erlagd ränta		-513 308	-653 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 674 198	5 672 270
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		389 123	-1 043 556
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		350 225	2 169 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 934 850	6 797 942
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-43 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-43 182
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-30 126	0
Amortering av fastighetslån		-1 404 248	-730 888
Utbetald utdelning		807	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 433 567	-730 888
Årets kassaflöde		-6 368 417	6 023 872
Likvida medel vid årets början	16		
Likvida medel vid årets början		25 433 156	19 409 284
Likvida medel vid årets slut		19 064 739	25 433 156

CS AB R MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag. (K2)*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 88 036 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Markanläggningar	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

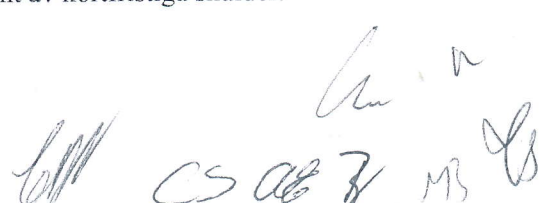
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	412 500	409 174
Hysesintäkter lokaler	1 850 143	1 855 426
Hysesintäkter garage och p-platser	2 479 730	2 147 651
Hysesintäkter övriga	82 071	89 241
Årsavgifter bostäder	41 728 836	41 732 018
Kabel-TV / Internet	980 320	981 078
Hysesbortfall ./.	-407 353	-380 472
Debiterade avgifter	43 800	92 011
Övriga ersättningar och intäkter	90 265	72 879
Försäkringsersättningar	703 188	84 614
Vidarefakturerings extern ej momspliktigt	84 359	0
Övriga intäkter ej moms	3 122	0
	48 050 981	47 083 620

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	4 775 862	4 663 430
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	16 481 748	6 327 034
	21 257 610	10 990 464

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Markförvaltning	1 063 370	1 154 926
Fastighetsskötsel	1 449 741	680 808
Städning	962 156	983 777
Administrativ fastighetsförvaltning	1 857 633	2 488 106
Bevakning	725 394	372 722
Besiktning	175 167	48 290
Fastighetsel	1 550 093	1 579 792
Uppvärmning	7 829 578	7 834 540
Vatten	1 732 281	1 495 365
Sophämtning	1 248 257	1 490 470
Container/grovsopor	626 014	566 004
Fastighetsförsäkring	1 310 662	852 273
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 965 218	2 153 846
Tomträttsavgälder	3 211 397	3 048 986
Kabel-TV	221 151	220 904
Internet	975 000	976 041
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 168 255	1 129 574
	29 071 367	27 076 424

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	340 624	422 849
Revisionsarvode	50 000	45 000
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	500 854	484 802
Konsultkostnader kontor	63 526	25 000
Övriga externa tjänster/kostnader	287 441	264 060
Övriga förbrukningsinventarier/material	116 883	64 011
Hyra av inventarier och verktyg	122 039	130 039
	1 501 367	1 455 761

Not 6 Personalkostnader

Medelantalet anställda har varit 2 (fg år 2) stycken.

	2017	2016
Styrelsearvode	275 000	250 000
Löner arvoden/vicevärd	0	31 856
Lön övriga	87 607	135 138
Semesterersättning kollektivanställda samt förändring semlöneskuld	13 207	23 850
Ombudsarvode	630 553	485 094
Sociala avgifter, särskild löneskatt	296 925	259 149
Utbildning	36 587	24 160
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	177	3 171
Personalrepresentation, ej avdragsgill	39 409	25 294
Övriga personalkostnader	3 297	3 940
	1 382 762	1 241 652

CS as B MB

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	187 173 850	187 173 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 589 125	220 589 125
Ingående avskrivningar	-65 349 281	-60 849 998
Årets avskrivningar	-4 499 283	-4 499 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 848 564	-65 349 281
Utgående redovisat värde	150 740 561	155 239 844
Taxeringsvärden byggnader	322 943 000	322 943 000
Taxeringsvärden mark	106 458 000	106 458 000
	429 401 000	429 401 000
Bokfört värde byggnader	127 907 658	131 345 808
Bokfört värde mark	0	0
	127 907 658	131 345 808

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1,3-4 och 7-14 inom stadsdelen Akalla i Kista församling i Stockholms Kommun.

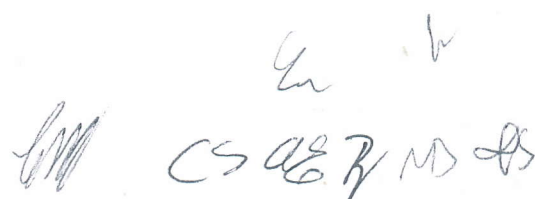
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 498 382	5 498 382
Inköp	43 182	43 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 541 564	5 541 564
Ingående avskrivningar	-5 508 135	-5 480 582
Årets avskrivningar	-14 394	-27 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 522 529	-5 508 135
Utgående redovisat värde	19 035	33 429

I restvärdet ingår fyra datorer med 15 429 kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	132 590 000	132 590 000
	132 590 000	132 590 000



Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav

	2017-12-31	2016-12-31
Namn		
HSB	500	500
Fonus	0	808
	500	1 308

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	55 294	1 862
Andra kortfristiga fordringar	42 432	40 561
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	18 920 301	25 278 953
	19 018 027	25 321 376

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

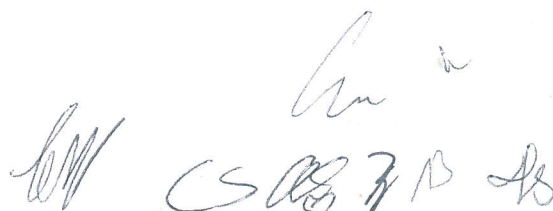
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 503 786	1 310 662
Förutbetald tomträttsavgäld	828 838	789 300
Förutbetald bredbandsavgift	242 925	242 925
Förutbetald sopsugsavgift	298 762	271 602
Förutbetald HSB förvaltning		450 414
Förutbetald kabel-TV	55 314	55 262
Förutbetald intäkt Qpark Q4 2016	0	30 220
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 596	210 022
	2 987 221	3 360 407

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank hypotek AB	0,422	rörligt 90-dagar	8 662 576	8 755 580
Swedbank hypotek AB	0,422	rörligt 90-dagar	7 403 276	7 482 880
Swedbank hypotek AB	0,422	rörligt 90-dagar	11 798 799	11 937 079
Swedbank hypotek AB	0,422	rörligt 90-dagar	5 565 188	5 625 188
SEB	0,620	2018-03-28	34 740 000	35 640 000
SEB	0,620	2018-03-28	19 866 640	20 000 000
			88 036 479	89 440 727
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 650 928	-730 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 781 839 kronor.



Not 14 Övriga skulder

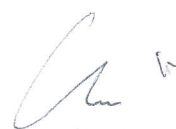
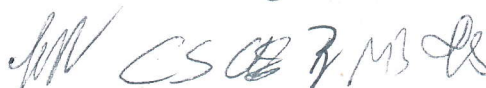
	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	66 152	61 881
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	65 127	59 506
Övriga skulder	0	20 442
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	16 169	0
Moms	67 095	20 840
	214 543	162 669

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	34 907	21 700
Upplupna löner och arvoden	0	10 000
Uppl räntekostnad Externt	3 655	9 798
Förskottsbetalda hyror/avgifter	3 876 910	3 899 611
Upplupna uppvärmningskostnader	1 168 372	1 122 290
Upplupna elavgifter	147 300	151 546
Upplupna renhållningsavgifter	41 578	0
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	1 085 000	1 021 200
Upplupna reparationer och underhållskostnader	308 971	1 092 670
	6 716 693	7 378 815

Not 16 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	2 374
Banktillgodohavanden	144 438	151 828
Avräkning Klientmedel	18 920 301	25 278 953
	19 064 739	25 433 155


 CS AB 7.11.13

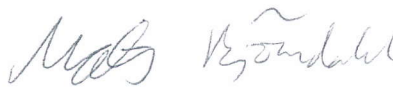
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Kista 2018-05-10



Bela Johansson



Mats Björndahl



Christian Skontorp



Arne Eriksson



Fatemeh Järnlström



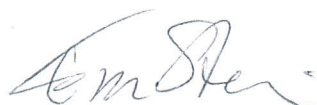
Conny Wahlström



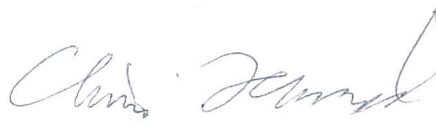
Janurban Modigh
HSB ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2018-05-22



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Christer Huseryd
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Porkala nr 249

Org.nr 716417-7987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Porkala nr 249 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Porkala nr 249 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

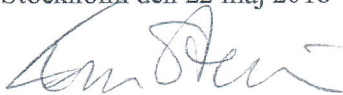
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 22 maj 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Christer Huseryd
Föreningsvald revisor

HSB Brf Porkala nr 249
Sibeliushöjden 34 nb
164 72 Kista

2018-05-22

Till revisor Eva Stein

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av HSB Brf Porkala nr 249s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2017-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
 3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
 4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen.
 5. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
 6. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
-