



ÅRSREDOVISNING
2017
HSB Brf Granen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen 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 fastigheterna Valsta 4:3, 4:4, 4:5 och 4:6 som byggdes år 1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från 2008 ingår gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 10 juni 2017. Medverkande vid besiktningen var delar av styrelse.

Av föreningens 206 lägenheter har under året 22 st överlåtits och en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.

På fastigheterna finns 10 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Hugigatan 3-35 och 26-50.

Lägenheter:	206 st,	15.106 kvm (varav 3 hyreslägenheter, 247 kvm)
Lokaler och förråd:	58 st	
Garage:	30 st	
P-plats med el-stolpe:	88 st	
P-plats utan el-stolpe:	71 st	
Avgiftsbelagda besöksplatser:	10 st	

Från 1 oktober 2016 upphörde kravet på boendedekal på 83 av platserna och övergick till numrerade avgiftsbelagda platser istället. Det tillkom även 17 st nyanlagda avgiftsbelagda elstolpsplatser fr o m 1 oktober 2016.

I föreningen finns bastu.

Även en föreningslokal finns som boende kan hyra.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

I HSB Brf Granen ingår kostnaden för bredbandsanslutning och abonnemangsavgiften för fast telefoni via Bredbandsbolaget i månadsavgiften.

Byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra) finns också.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017. På stämman var 23 medlemmar representerade. Föreningen hade vid årets slut 251 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017**Ordinarie**

Yvonne Öhrling	ordförande
Joakim Welanders	vice ordförande
Bo Klang	sekreterare
Michell Westerman	vice sekreterare

Peter Tarrodi

Peter Jörgensen

Ole Larsen HSB Arlandas representant

Suppleanter

Johan Durgé

Lena Sporre HSB Arlandas representant

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Yvonne Öhrling, Joakim Welander och Bo Klang.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Yvonne Öhrling, Joakim Welander, Bo Klang och Tuija Källgren, två i förening.

Revisor har varit Assar Gylfe med Hans Bergman som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Yvonne Öhrling och Joakim Welander med Peter Jörgensen och Peter Tarrodi som ersättare.

Margareta Klang och Stig Olof Carlsson har utgjort valberedning med Margareta Klang som sammankallande.

Fritidskommittén har bestått av Peter Tarrodi, Annika Strömqvist och Arja Jörgensen.

På föreningsstämmen beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 20 000 kronor och revisorerna med 2 000 kronor samt 4 000 kr till fritidskommittén. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, upp till max 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Granen. Lena Sporre och Ann-Sofie Westlinder har delat på tjänsten som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Granen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna 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. Föreningen 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 914 780 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 409 525 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 2 764 909 kronor under räkenskapsåret vilket skapat underskottet, se specifikation nedan på vilket underhåll som utförts. Styrelsen förslår att stämman tar ut detta underhåll ur den yttre reparationsfonden.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 751 912 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 650 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

WP

Årets underhåll 2017

- Reparation av en del panel på garagelängorna samt helmålning
- Relinat avloppsrör Hugingatan 26-42
- Ny vägbom utanför hus Hugingatan 44-50 (försäkringsärende)
- Delrenovering av hyresrätterna 79, 63 och 109
- Renovering gård Hugingatan 26-42
- Renovering gård Hugingatan 19-35
- Rensat dagvattenbrunnar
- Brandskyddsbesiktning (Brandsäkra)

Aktiviteter 2017

- 14/1 Julgransplundring
- 6/2 Öppet hus
- 14/2 Alla hjärtans disco
- 7/2 Kreativa tisdagen (endast 2 personer kom)
lades sedan ned (inget intresse trots byte av dag)
- 3/6 Gårdsjö älgpark (inget intresse)
- 15/7 Granträff bakom 44-50 lekpark (uppskattat)
- 19/8 Gårdsfest med musik och clownen Birre
- V 36 Målarkurs (inget intresse)
- 3/12 Glögg vid flaggstången
- 10/12 Julpyssel med tomtebesök
- 12/12 Julgröt med skink/kalkon smörgås

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2017 till i genomsnitt 808 kr/kvm och år och avgifterna höjs även 2018-01-01 med 5 %.

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.

Planerat underhåll och investeringar 2018 och kommande år

- Stamspolning med start v 13
- Fortsatt relining under 2018 av husen Hugingatan 19-35
- Låssystemetbyte i portar och källardörrar
- Undersöker installation av bergvärme

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	13 326	12 597	12 114	11 774	10 810
Rörelseresultat tkr	1 427	-3 823	3 743	1 431	2 685
Resultat efter finansiella poster tkr	915	-4 429	2 928	549	1 736
Balansomslutning tkr	35 548	35 921	39 419	38 000	38 918
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	808	770	733	719	705
Fond för yttre underhåll, tkr	752	5 559	2 500	2 000	300
Soliditet %	29	26	31	24	22

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ingående kapital	3 803 400	4 214 075	5 558 508	117 099	-4 428 550
Reservering yttre fond			3 566 000	-3 566 000	
Uttag yttre fond			-8 372 596	8 372 596	
Förändring under året					
Disposition resultat föregående år				-4 428 550	4 428 550
Årets resultat					914 780
Belopp vid årets slut	3 803 400	4 214 075	751 912	495 145	914 780

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	495 145
Årets resultat	914 780
	1 409 925

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 650 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-2 764 909
Balanserat resultat	1 524 834
	1 409 925

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.

P

Resultaträkning (kr)		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 325 779	12 596 881
Summa rörelseintäkter		13 325 779	12 596 881
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-10 753 274	-15 284 712
Övriga externa kostnader	Not 4	-188 643	-219 328
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-130 137	-89 791
Av- och nedskrivningar		-826 250	-826 250
av materiella anläggningstillgångar			
Summa rörelsekostnader		-11 898 304	-16 420 081
Rörelseresultat		1 427 475	-3 823 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 137	21 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 832	-627 289
Summa finansiella poster		-512 695	-605 350
Resultat efter finansiella poster		914 780	-4 428 550
Resultat före skatt		914 780	-4 428 550
Årets resultat		914 780	-4 428 550

40

Balansräkning (kr)		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	30 774 018	31 600 268
Summa materiella anläggningstillgångar		30 774 018	31 600 268
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	103 000	103 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 000	103 000
Summa anläggningstillgångar		30 877 018	31 703 268
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		75 731	47 062
Övriga fordringar	Not 8	317 689	216 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	443 672	442 925
Summa kortfristiga fordringar		837 092	706 209
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 833 852	3 511 241
Summa kassa och bank		3 833 852	3 511 241
Summa omsättningstillgångar		4 670 944	4 217 450
SUMMA TILLGÅNGAR		35 547 962	35 920 718

EGET KAPITAL OCH SKULDERBundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 017 475	8 017 475
Fond för yttre underhåll	751 912	5 558 508
Summa bundet eget kapital	8 769 387	13 575 983

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	495 145	117 099
Årets resultat	914 780	-4 428 550
Summa fritt eget kapital	1 409 925	-4 311 451

Summa eget kapital	10 179 312	9 264 532
---------------------------	-------------------	------------------

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Not 11	20 479 628	22 250 520
Summa övriga skulder kreditinstitut		20 479 628	22 250 520

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 522 264	1 293 830
Skatteskuld		4 799	0
Övriga skulder	Not 12	1 732 252	1 502 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 629 707	1 609 731
Summa kortfristiga skulder		4 889 022	4 405 666

Summa skulder		25 368 650	26 656 186
----------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		35 547 962	35 920 718
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 2%

Tillkommande utgifter 2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 750 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 4 218 tkr.

Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	12 008 426	11 429 873
Hyror, bostäder	232 907	222 335
Hyror, lokaler och förråd	145 403	148 091
Hyror, garage	141 600	130 000
Hyror, p-platser	324 752	278 494
Elförbrukning medlem	686 265	719 120
Övriga intäkter	157 984	40 340
Brutto	13 697 337	12 968 253
Avsättning till fond för inre underhåll	-371 558	-371 372
Summa	13 325 779	12 596 881

20

Not 3

Drift- och underhållskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringar	160 500	155 825
Försäkringsskador	91 056	59 518
Förvaltningsarvode, HSB	392 014	381 382
Renhållning	363 602	339 714
Fastighetsskötsel	1 645 585	1 605 471
Uppvärmning	2 263 726	2 089 316
VA-avgifter	399 481	395 134
El	1 137 915	1 091 832
Kabel-TV/internet	383 339	382 900
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	278 820	269 138
Underhåll, löpande	872 327	141 886
Underhåll, planerat	2 764 909	8 372 596
Summa	10 753 274	15 284 712

Not 4

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision, extern	12 750	18 463
Föreningsavgifter	60 650	60 650
Fritidsverksamhet, studier	71 419	73 635
Hyses/avgiftsförlust	5 440	2 425
Övriga externa tjänster	0	49 700
Övriga externa kostnader	38 384	14 455
Summa	188 643	219 328

Not 5

Personalkostnader och arvoden	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Föreningen har ingen anställd personal.		
<i>Arvoden förtroendevalda</i>		
Styrelsearvode, fast	20 000	20 000
Sammanträdesersättning	56 255	40 940
Övrigt arvode	16 633	2 336
HSB-representant	8 488	6 563
Revisionsarvode	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter, arvoden	26 761	17 952
Summa	130 137	89 791

P

Not 6**Byggnad och mark**

Föreningen äger fastigheterna Valsta 4.3, 4:4, 4:5 och 4:6 i Märsta.

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 912 550	18 912 550
Mark	1 400 000	1 400 000
Ny- och ombyggnad	750 000	750 000
Stamreovering	22 400 000	22 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 462 550	43 462 550
Ingående avskrivningar byggnader	9 088 282	8 710 032
Ingående avskrivning ny- och tillbyggnad	750 000	750 000
Ingående avskrivning stamreovering	2 024 000	1 576 000
Årets avskrivningar byggnader	378 250	378 250
Årets avskrivning stamreovering	448 000	448 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 688 532	11 862 282
Utgående restvärde	30 774 018	31 600 268
Bokförda värden byggnader	9 446 018	9 824 268
Bokförda värden mark	1 400 000	1 400 000
Bokförda värden stamreovering	19 928 000	20 376 000

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 120 793 000 kr. Värdeår 1970.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	84 000 000	36 000 000	120 000 000
Lokaler	793 000	0	793 000
Summa	84 793 000	36 000 000	120 793 000

Not 7

<u>Andra långfristiga värdepappersinnehav</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andelar i HSB Arlanda	103 000	103 000

Not 8

<u>Övriga fordringar</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattefordran	0	4 883
Skattekonto	225 450	165 293
Momsfordran	17 158	6 058
Övriga fordringar	75 081	39 988
Summa	317 689	216 222

Not 9

<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetald amortering	17 723	17 723
Kabel-TV, 1:a kvartalet	18 524	18 511
Försäkringspremier	171 735	160 500
Bredbandsbolaget	51 500	51 500
Medlemsel, 4:e kvartalet	184 190	194 691
Summa	443 672	442 925

Not 10

Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 685	0
Resurs Bank	1 560 451	1 551 144
Swedbank	2 271 716	1 960 097
Summa	3 833 852	3 511 241

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016
Stadshypotek	2,35%	2019-06-30	3 463 378	3 499 270
Stadshypotek	3,53%	2018-07-30	6 750 000	8 250 000
Stadshypotek	1,54%	2019-10-30	6 950 000	7 150 000
Stadshypotek	1,18%	2020-06-30	3 316 250	3 351 250
Summa			20 479 628	22 250 520
Varav kortfristig del			1 770 892	1 770 892

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 920 100	30 920 100
Summa ställda säkerheter	30 920 100	30 920 100

Not 12

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Övrig kortfristig skuld	176 402	51 949
Fond för inre underhåll	1 555 850	1 450 156
Summa	1 732 252	1 502 105

Not 13

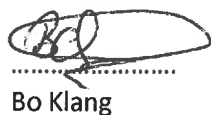
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Ber. upplupna revisionskostnader, BoRevision	15 500	18 000
Ber. upplupna räntekostnader	16 043	19 229
Förutbetalda avgifter och hyror	1 041 937	1 054 488
Upplupen el	118 699	0
Upplupen fjärrvärme	321 892	0
Upplupet underhåll	76 647	465 754
Övriga upplupna kostnader	38 989	52 260
Summa	1 629 707	1 609 731

p

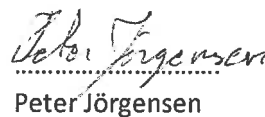
Märsta 2018-03-07



Yvonne Öhrling



Bo Klang



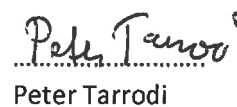
Peter Jörgensen



Joakim Welander



Michell Westerman

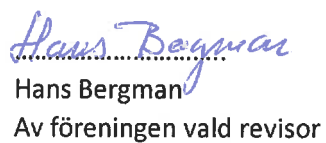


Peter Tarrodi

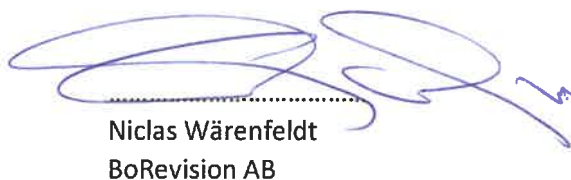


Ole Larsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-04-03



Hans Bergman
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Märsta, org.nr. 714800-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

10

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 Granen 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 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 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 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.

Uppsala den 3 / 4 - 2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Hans Bergman
Av föreningen vald revisor