

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Källtorp i Järfälla

Org.nr: 769604-8326

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 Kallhäll 6:176 och 6:177 i Järfälla kommun. På fastigheten har 2002 uppförts fyra stycken flerbostadshus, i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 045 m². Taxeringsvärdet är 85 572 tkr, varav byggnadsvärdet är 66 652 tkr och markvärdet 18 920 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i FOLKSAM AB.

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

Lägenheter och Lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och ingen lägenhet i föreningen ägs av juridiska personer.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	96	6 688
Garage	30	333
P-platser	55	
Summa	181	7 021

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsadresser

Kallhällsleden 10, 12, 14 och 16.

Förvaltning

Teknisk samt administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Zlatan Kovacic har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötare har varit Bo Berglund och Johan Alm.

Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Roxström	Ordförande / fastighetsansvarig / Miljöansvarig
Jan Fulin	Vice ordförande/Webbansvarig/ Brf Redaktör
Jessica Jämsén	Sekreterare
Fred Hosseini	Ekonomi
Lars Södergren	Brandskyddsansvarig
Ingela Askelind	Informationsansvarig
Johan Johansson	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Annika Ramsell

Avgående styrelseledamöter

Bo Roxström
Lars Södergren
Jan Fulin

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Roxström, Jan Fulin, Fred Hosseini och Jessica Jämsén, två i förening.

Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund samt av föreningsstämman vald revisor och revisorsuppleant.

Revisor

Erkan Caliskan

Revisorsuppleant

Åke Lundblad

Valberedning

Ingen valberedning

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	Suppleant
Bo Roxström	Jan Fulin

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 332	5 915	5 874	5 605	5 526
Rörelseresultat, tkr	684	1 626	1 655	2 160	2 447
Årets resultat, tkr	-9	433	261	134	444
Balansomslutning, tkr	125 505	126 251	126 990	127 681	126 824
Soliditet %	56,1	55,8	55,2	54,7	54,9
Fond för yttre underhåll, tkr	4 260	3 904	3 559	3 153	2 859
Belåning, kr/kvm	7 717	7 868	7 983	8 110	8 017
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	840	822	814	815	802

Eget kapital	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	70 476	70 043	69 782	69 648	69 203
Årets resultat	-9	433	261	134	444
Utgående balans	70 467	70 476	70 043	69 782	69 648

Föreningen har lån på 54 183 719 kr och årlig amortering ligger på 1 060 000 kr.
Två av lånen löper med rörlig ränta och tre av lånen är med bunden ränta.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 maj 2016 i Kallhälls Folkets Hus.
På stämman deltog 25 st. röstberättigade (inkl. 2 st. fullmakter).

Föreningen hade vid årets slut 117 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Under 2016 har 11 st. av föreningens 96 lägenheter överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 28 762 kr/m².

Den 18-20 november fick vi möjlighet att göra oss av med gammalt skräp. Föreningen hyrde in en sopcontainer för blandavfall som vi fyllde tillsammans.

En skylt om lekande barn har satts upp vid infarten till vår vändplan vid entréerna.

Styrelsen har beslutat att två gästparkeringar skall flyttas från nuvarande platser till lediga platser utmed Kallhällsleden. För närvarande har en plats flyttats och den andra flyttas i april 2017.

Parkeringsplatsen vid bergsknallen tas helt bort då bilar som är parkerade där är i vägen och skymmer sikten. Den andra gästparkeringsplatsen som flyttas görs om till en vanlig boendeplats.

Portkoden byttes i juni.

I juli uppstod en omfattande vattenläcka i en vattenledning bland lägenhetsförråden i Kallhällsleden 12 där fem lägenheter, hisschakt, entré och samtliga förråd blev skadade.

Som förebyggande åtgärd (för att minska risken för fler vattenskador) har stamspolning utförts av samtliga avloppsstammar i föreningen.

På föreningens begäran har kommunen har rensat bort sly från planket som vetter mot kedjehusen. Några mindre plåtarbeten på taken har utförts.

Genomgång av cykelrummen har genomförts. De boende har betts märka upp sina cyklar och omärkta cyklar har sedan forslats bort.

Den årliga underhållsbesiktningen av föreningen och dess fastigheter utfördes 2016-06-08. Från styrelsen deltog Bo Roxström, Ingela Askelind och från HSB Camilla Suneson.

Det plank mot Lädersättravägen och Dvärgvägen, som påbörjades 2014 blev färdigbyggt i augusti i år. Byggstängslet som sattes upp pga stor genomfart av gående till och från den tillfälliga stationsbyggnaden har demonterats.

Modernisering har skett av hissarna i Kallhällsleden 12 och 14.

Föreningen har under året haft en trädgrundsgrupp som har haft hand om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende i föreningen.

I 10: Karin Erikson m.fl

I 12: Margareta Johansson och Peter Åkesson

I 14: Harriet Löf och Ann Kristin Roxström

I 16: Ursula Karlsson m.fl.

Tillsammans med HSB Stockholm har vi utfört vår- och höstbesiktning av mark och trädgård. 34 punkter noterades. Träd och buskage har beskurits och gallrats ur. Fortsättning följer.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Förbättringar av fastigheternas belysning i entréhallar och trappuppgångar
2017	Kontroller av Miele tvättmaskiner och ev. utbyte/ nyinköp
2017	Rengöring och nymålning av planken mot Kallhällsleden resp. Källtorpsvägen
2017	Sättningarna vid P-platserna 9633-38 som gör att vatten ej rinner undan (sedan många år!) dräneras och kommer att uthyras normalt därefter.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 193 823
Årets resultat	-9 219
	2 184 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 184 604
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	533 547
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-488 484
Balanserat resultat efter disposition	2 229 667

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	4 259 721
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-45 063
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	4 214 658

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	6 332 073	5 914 525
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 866 990	-2 893 276
Planerat underhåll	Not 4	-533 547	-141 132
Övriga externa kostnader		-68 346	-73 617
Personalkostnader	Not 5	-93 335	-107 899
Avskrivningar	Not 6	-1 086 241	-1 072 363
Summa fastighetskostnader		-5 648 459	-4 288 286
Rörelseresultat		683 613	1 626 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 338	2 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-696 170	-1 196 288
Summa finansiella poster		-692 832	-1 193 496
Årets resultat		-9 219	432 742

Balansräkning**2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 9	98 033 371	99 105 734
Mark		24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	Not 10	263 685	0
Summa anläggningstillgångar		122 297 056	123 105 734

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 341	1 927
Avräkningskonto HSB		3 084 059	3 035 014
Övriga fordringar	Not 11	2 574	4 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 103	102 997
		3 208 077	3 144 049

Kassa och bank	Not 13	0	751
----------------	--------	---	-----

Summa omsättningstillgångar		3 208 077	3 144 801
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa tillgångar		125 505 133	126 250 535
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 022 200

64 022 200

Fond för yttre underhåll

4 259 721

3 903 853

68 281 921

67 926 053

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 193 823

2 116 949

Årets resultat

-9 219

432 742

2 184 604

2 549 691

Summa eget kapital

70 466 525

70 475 744

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

53 123 719

54 194 138

53 123 719

54 194 138

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 060 000

1 050 391

Leverantörsskulder

217 122

183 594

Skatteskulder

4 682

44 769

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 680

8 602

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

631 405

293 297

1 914 889

1 580 653

Summa skulder

55 038 608

55 774 791

Summa eget kapital och skulder

125 505 133

126 250 535

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 219	432 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 086 241	1 072 363
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 077 022	1 505 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 983	-3 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	334 237	-176 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 396 276	1 324 757
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-277 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-277 563	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 070 419	-995 810
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 070 419	-995 810
Årets kassaflöde	48 294	328 947
Likvida medel vid årets början	3 035 766	2 706 819
Likvida medel vid årets slut	3 084 059	3 035 766
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 084 059	3 035 014
Kassa och bank	0	751
Summa likvida medel	3 084 059	3 035 766

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.

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, 2002	Linjär	0,88	2122
Ombyggnader, Enhetsmätt. 2009	Linjär	6,67	2024
Ombyggnader, Värmeåtervin. 2014	Linjär	5,00	2034
Markanläggning, 2016	Linjär	5,00	2035

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning 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 953 tkr.

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	5 147 685 *	5 500 490
	Hysesintäkter garage och p-platser	183 560	150 858
	Konsumtionsavgifter, El	266 695	262 441
	Försäkringsersättningar	732 259	0
	Övriga intäkter	1 874	736
		6 332 073	5 914 525
* En avgiftsfri månad, 467 540 kr, ingår i beloppet.			
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	301 063	284 731
	Löpande underhåll	1 290 031	463 752
	El	459 811	414 496
	Uppvärmning	498 462	503 486
	Vatten	219 892	203 597
	Sophämtning	91 419	97 589
	Fastighetsförsäkring	29 261	27 949
	Städning	56 485	59 125
	Förvaltningskostnader	286 633	279 325
	Extern revision	8 479	8 250
	Fastighetsskatt	133 448	130 208
	Övrig drift	492 006	420 768
		3 866 990	2 893 276
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	4 940	1 420
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	0	117 354
	Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	0	710
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	68 750	0
	Underhåll av installationer, Ventilation	1 734	8 001
	Underhåll av installationer, Hissar	411 250	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	35 725	0
	Underhåll av markytor, Planteringar	0	5 366
	Underhåll av markytor, Övrigt	11 148	0
	Underhåll av garage och p-platser	0	8 281
		533 547	141 132
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	72 550	83 550
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	18 785	22 349
		93 335	107 899
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	908 565	908 565
	Om- och tillbyggnad	163 798	163 798
	Markanläggningar	13 878	0
		1 086 241	1 072 363
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 997	2 353
	Ränteintäkter skattekonto	40	-1
	Övriga ränteintäkter	301	440
		3 338	2 792
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	695 414	1 195 155
	Räntekostnader skattekonto	496	788
	Övriga räntekostnader	260	345
		696 170	1 196 288

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	103 580 000	103 580 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>103 580 000</u>	<u>103 580 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 272 122	-6 363 557
Årets avskrivningar	<u>-908 565</u>	<u>-908 565</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 180 687</u>	<u>-7 272 122</u>
Bokfört värde byggnader	95 399 313	96 307 878
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 193 460	3 193 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 193 460</u>	<u>3 193 460</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-395 604	-231 806
Årets avskrivningar	<u>-163 798</u>	<u>-163 798</u>
Utgående avskrivningar	<u>-559 402</u>	<u>-395 604</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 634 058	2 797 856
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	98 033 371	99 105 734
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	<u>652 000</u>	<u>708 000</u>
	66 652 000	66 708 000
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	<u>520 000</u>	<u>380 000</u>
	18 920 000	18 780 000
Taxvärde totalt	85 572 000	85 488 000
Not 10 Markanläggningar		
Årets investeringar	277 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>277 563</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-13 878	0
Utgående avskrivningar	<u>-13 878</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	263 685	0

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	199	159			
Övriga fordringar	2 375	3 952			
	2 574	4 111			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	29 680	26 788			
Kabel-Tv	40 686	40 650			
Övrigt	40 737	35 559			
	111 103	102 997			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	0	751			
	0	751			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 022 200	0	3 903 853	2 116 949	432 742
Vinstdisp enl. stämmobeslut			355 868	76 874	-432 742
Årets resultat					-9 219
Belopp vid årets slut	64 022 200	0	4 259 721	2 193 823	-9 219
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	46365	0,48%	2017-11-17	10 043 065	0
Nordea	98247>51474	1,20%	2020-11-18	16 520 744	1 000 000
SBAB	26481775 *	0,93%	2017-02-01	7 540 850	0
Stadshypotek	182910 *	0,95%	2017-03-01	10 066 341	60 000
Stadshypotek	27021	2,24%	2019-09-01	10 012 719	0
* Lån med rörlig ränta				54 183 719	1 060 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					53 123 719
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 883 719
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				63 757 719	63 757 719
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				63 757 719	63 757 719

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 060 000	1 050 391
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 680	798
Övriga kortfristiga skulder	0	7 804
	1 680	8 602
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	502 982	43 047
Upplupna räntekostnader	19 237	15 180
HSB Stockholm	5 438	6 179
Upplupen el	39 676	56 347
Upplupen värme	55 744	49 382
BoRevision AB	8 328	8 162
HSB NSS	0	115 000
	631 405	293 297

Järfälla, den 2017-03-29

Bo Roxström

Fred Hosseini

Johan Johansson

Ingela Askelind

Jessica Jämsén

Lars Södergren

Jan Fulin

Vår revisionsberättelse har 2017 - 03 - 31 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erkan Caliskan
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Källtorp i Järfälla, org.nr. 769604 - 8326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp i Järfälla 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Källtorp i Järfälla 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 31/03 2017

.....
Erik Davidsson

BoRevision AB

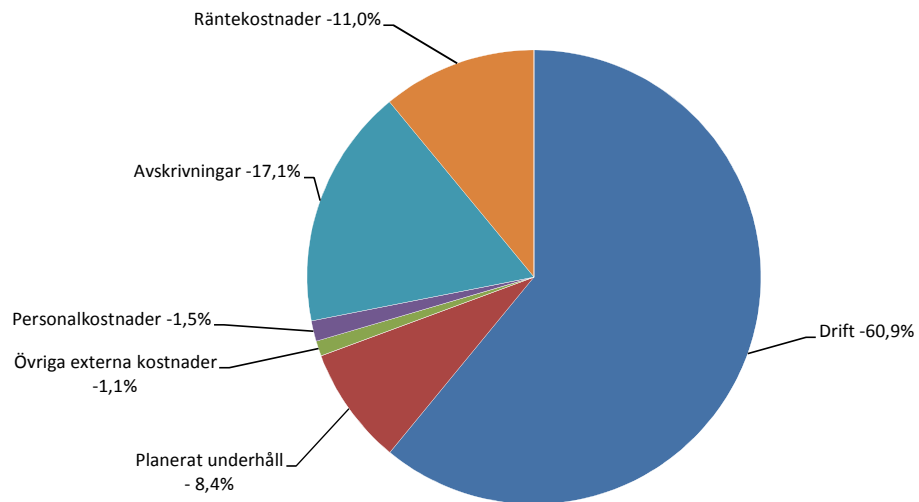
Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

.....
Erkan Caliskan

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

