

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Källtorp i Järfälla

Org.nr: 769604-8326

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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
Jessica Jämsén	Sekreterare
Fred Hosseini	Ekonomi
Lars Södergren	Brandskyddsansvarig / Miljöansvarig
Ingela Askelind	Vice ordförande/Brf Redaktör / Informationsansvarig
Johan Johansson	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Jan Fulin Brf Redaktör
Annika Ramsell

Avgående styrelseledamöter

Bo Roxström
Ingela Askelind
Fred Hosseini
Jessica Jämsén

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Roxström, Ingela Askelind, 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

Christoffer Sundström

Revisorsuppleant

Ida Sundström

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	Ingela Askelind

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	6 114	6 332	5 915	5 608	5 605
Årets resultat, tkr	576	-9	433	261	134
Fond för yttre underhåll, tkr	4 215	4 260	3 904	3 559	3 153
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 942	8 102	8 260	8 380	8 514
Soliditet, %	57	56	56	55	55
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	839	840	822	814	815
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ¹⁾	286	241	246	199	116

- 1) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. Avgift	Underh. Fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 022	0	4 260	2 194	-9
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-45	36	9
Årets resultat					576
Belopp vid årets slut	64 022	0	4 215	2 230	576

Föreningen har lån på 53 117 083 kr och årlig amortering ligger på 1 160 000 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 11 maj 2017 i Kallhälls Folkets Hus.
På stämman deltog 28 st. röstberättigade (inga registrerade fullmakter).

Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Under 2017 har 6 st. av föreningens 96 lägenheter överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit kr 33 764.

Den 17-20 november fick vi möjlighet att göra oss av med gammalt skräp. Föreningen hyrde in en sopcontainer för blandavfall som vi fyllde tillsammans.

Föreningen har nu två stycken parkeringsplatser som är skyltade som besöksplatser.

Portkoden har bytts i oktober och samtidigt ändrades tiden för låsning av portarna till 22.00.

Automatiska dörröppnare har införskaffats till alla portar.

Den årliga underhållsbesiktningen av föreningen och dess fastigheter utfördes 2017-08-30. Från styrelsen deltog Bo Roxström, Lars Södergren och från HSB Johan Johansson och Camilla Suneson.

Eftersom bostadsrättsföreningen vill ha ett företag som kan göra allt vad gäller våra värmåtervinningspumpar har styrelsen valt att teckna ett energiavtal med HSB Värmland. HSB Värmland har sedan fått i uppdrag att för föreningens räkning ta kontakt med tillverkare och installatör för ett utlåtande angående problemen med värmepumparna/kompressorerna. På grund av flera fel, oljud och stillastående värmepumpar har styrelsen beställt en förstudie på en helt ny lösning. Förstudien innefattar utredning och framtagning av ny systemlösning med tillhörande dimensionering av nya värmepumpar.

Tvättning och målning med 2 strykningar har gjorts på 3 st. balkongtak i trä.

Det har utförts förbättringar av fastigheternas belysning i entréhallar och trappuppgångar. Nu finns även utebelysning på parkeringen samt rörelsestyrd belysning i soprummet, återvinningsrummet och cykelrummet.

Planket mot Kallhällsleden resp. Källtorpsvägen är rengjort, reparerat och nymålat. Även rengöring och målning av bullerplank har gjorts.

Under 2015-16 uppförde föreningen ett plank mot Lädersättravägen - Dvärgvägen/Allmänningen utan att förstå att begära om och få bygglov. Detta misstag uppdagades då föreningen anmäldes till kommunen 2017. För att undgå vitesbelopp (böter) ålades föreningen att innan 15/12 2017 riva 40 meter av det plank som står på prickad mark (mark som inte får bebyggas). Dessa 40 meter har rivits. För de återstående 80 meter plank på samma sida 80 meter plank har nuvarande styrelse ansökt om bygglov. Nu återstår för styrelsen att ta beslut beträffande hur staket föreningen skall ha istället.

På grund av ökade kostnader har avgiften höjts med 2 % och avgiften för bilplatser har höjts från 75 till 100 kronor. Avgiften för garage ligger fortsättningsvis på 400 kr.

Föreningen har tecknat nytt avtal om att fortsätta med FOLKSAM som försäkringsbolag.

Två bänkbord är inköpta till uteplatsen/grillplatsen.

Rengöring av fasad vid nr 12 har utförts.

För att hålla återvinningsrummet i snyggt skick så är det beställt tätare tömning av kärnen för pappersförpackningar och wellpapp. Dessa töms nu varje vecka istället för varannan vecka.

Tillsammans med HSB Stockholm Mark och trädgård har vi utfört vår och höstbesiktning. 34 punkter noterades och träd och buskage har fällts, beskurits och gallrats.

Föreningen har under året haft en trädgårdsgrupp som har skött om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende och besökare.

I nr 10: Ingrid Westin

I nr 12: Margareta Johansson och Peter Åkesson

I nr 14: AnnKristin Roxström och Harriet Löf

I nr 16: Ingrid Westin, Ursula Karlsson m.fl.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Sättningarna vid P-platserna 9633-38 som gör att vatten ej rinner undan dräneras och kommer att uthyras normalt därefter.
2018	Kontroller av Miele tvättmaskiner (8 st) och ev. utbyten.
2018	Måla alla fönster i föreningen samt laga de fönster som är rötskadade.
2018	Fel/brister på lekplatsen (inkl. ny sarg till sandlådan samt ett fallskydd till en brunn) skall åtgärdas. Målning av lekplatsen kommer att ske under en städdag på våren.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 229 667
Årets resultat	575 815
	2 805 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 805 482
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	249 590
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-404 472
Balanserat resultat efter disposition	
	2 650 600

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	4 214 658
Årets förändring enligt ovanstående disposition	154 882
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	
	4 369 540

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 114 208	6 332 073
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 342 404	-3 866 990
Planerat underhåll	Not 4	-249 590	-533 547
Övriga externa kostnader		-111 373	-68 346
Personalkostnader	Not 5	-110 051	-93 335
Avskrivningar	Not 6	-1 085 990	-1 086 241
Summa fastighetskostnader		-4 899 408	-5 648 459
Rörelseresultat		1 214 800	683 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 982	3 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-642 967	-696 170
Summa finansiella poster		-638 985	-692 832
Årets resultat		575 815	-9 219

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	96 961 259	98 033 371
Mark		24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	Not 10	249 807	263 685
Summa anläggningstillgångar		121 211 066	122 297 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 875	10 341
Avräkningskonto HSB		3 885 704	3 084 059
Övriga fordringar	Not 11	9 565	2 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 132	111 103
		4 010 276	3 208 077
Summa omsättningstillgångar		4 010 276	3 208 077
Summa tillgångar		125 221 342	125 505 133

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 022 200

64 022 200

Fond för yttre underhåll

4 214 658

4 259 721

68 236 858

68 281 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 229 667

2 193 823

Årets resultat

575 815

-9 219

2 805 482

2 184 604

Summa eget kapital

71 042 340

70 466 525

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 957 083

53 123 719

51 957 083

53 123 719

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 160 000

1 060 000

Leverantörsskulder

401 701

217 122

Skatteskulder

9 194

4 682

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

336

1 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

650 688

631 405

2 221 919

1 914 889

Summa skulder

54 179 002

55 038 608

Summa eget kapital och skulder

125 221 342

125 505 133

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	575 815	-9 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 085 990	1 086 241
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 661 804	1 077 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-554	-14 983
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	307 030	334 237
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 968 280	1 396 276
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-277 563
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-277 563
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 166 636	-1 070 419
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 166 636	-1 070 419
Årets kassaflöde	801 644	48 294
Likvida medel vid årets början	3 084 059	3 035 766
Likvida medel vid årets slut	3 885 704	3 084 059
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 885 704	3 084 059
Summa likvida medel	3 885 704	3 084 059

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

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

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 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 610 480	5 147 685 *
	Hysesintäkter garage och p-platser	176 237	183 560
	Konsumtionsavgifter, El	273 666	266 695
	Försäkringsersättningar	10 375	732 259
	Övriga intäkter	43 450	1 874
		6 114 208	6 332 073
* En avgiftsfri månad, 467 540 kr, ingår i beloppet.			
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	334 707	301 063
	Löpande underhåll	570 332	1 290 031
	El	395 417	459 811
	Uppvärmning	703 365	498 462
	Vatten	226 115	219 892
	Sophämtning	103 430	91 419
	Fastighetsförsäkring	29 680	29 261
	Städning	77 012	56 485
	Förvaltningskostnader	328 329	286 633
	Extern revision	8 500	8 479
	Fastighetsskatt	137 960	133 448
	Övrig drift	427 557	492 006
		3 342 404	3 866 990
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	0	4 940
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	68 750
	Underhåll av installationer, Ventilation	0	1 734
	Underhåll av installationer, Hissar	0	411 250
	Underhåll av installationer, Lås	76 538	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	0	35 725
	Underhåll av huskropp utvändigt, Balkonger	22 676	0
	Underhåll av markytor, Planteringar	38 163	0
	Underhåll av markytor, Övrigt	112 213	11 148
		249 590	533 547
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	86 300	72 550
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	21 751	18 785
		110 051	93 335
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	908 565	908 565
	Om- och tillbyggnad	163 547	163 798
	Markanläggningar	13 878	13 878
		1 085 990	1 086 241
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 430	2 997
	Ränteintäkter skattekonto	0	40
	Övriga ränteintäkter	552	301
		3 982	3 338
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	642 225	695 414
	Räntekostnader skattekonto	2	496
	Övriga räntekostnader	740	260
		642 967	696 170

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	103 580 000	103 580 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 580 000	103 580 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 180 687	-7 272 122
Årets avskrivningar	-908 565	-908 565
Utgående avskrivningar	-9 089 252	-8 180 687
Bokfört värde byggnader	94 490 748	95 399 313
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 193 460	3 193 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 193 460	3 193 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-559 402	-395 604
Årets avskrivningar	-163 547	-163 798
Utgående avskrivningar	-722 949	-559 402
Bokfört värde ombyggnader	2 470 511	2 634 058
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	96 961 259	98 033 371
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	652 000	652 000
	66 652 000	66 652 000
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	520 000	520 000
	18 920 000	18 920 000
Taxvärde totalt	85 572 000	85 572 000
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	277 563	0
Årets investeringar	0	277 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 563	277 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 878	0
Årets avskrivningar	-13 878	-13 878
Utgående avskrivningar	-27 756	-13 878
Bokfört värde	249 807	263 685

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 221	199			
Övriga fordringar	2 344	2 375			
	9 565	2 574			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	32 648	29 680			
Kabel-TV	40 692	40 686			
NSF Städ AB	0	4 697			
HSB Stockholm	36 792	36 040			
	110 132	111 103			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 022 200	0	4 259 721	2 193 823	-9 219
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-45 063	35 844	9 219
Årets resultat					575 815
Belopp vid årets slut	64 022 200	0	4 214 658	2 229 667	575 815
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	46365->07410	1,20%	2021-11-17	10 043 065	0
Nordea	98247>51474	1,20%	2020-11-18	15 520 744	1 000 000
SBAB	26481775*	0,93%	2018-02-01	7 534 214	100 000
Stadshypotek	182910*	0,95%	2018-03-01	10 006 341	60 000
Stadshypotek	27021	2,24%	2019-09-01	10 012 719	0
* Lån med rörlig ränta				53 117 083	1 160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					51 957 083
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 317 083
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	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 160 000	1 060 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	336	1 680
	336	1 680
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	456 844	502 982
Upplupna räntekostnader	29 162	19 237
HSB Stockholm	0	5 438
Upplupen el	30 920	39 676
Upplupen värme	116 472	55 744
BoRevision AB	8 290	8 328
HSB Värmland	9 000	0
	650 688	631 405

Järfälla, den 28/3-2018

Bo Roxström

Ingea Askelind

Fred Hosseini

Jessica Jämsén

Johan Johansson

Lars Södergren

Vår revisionsberättelse har 18 -04 -09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christoffer Sundström
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp 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 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. Den 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, 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 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.

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 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 9 / 4 2018

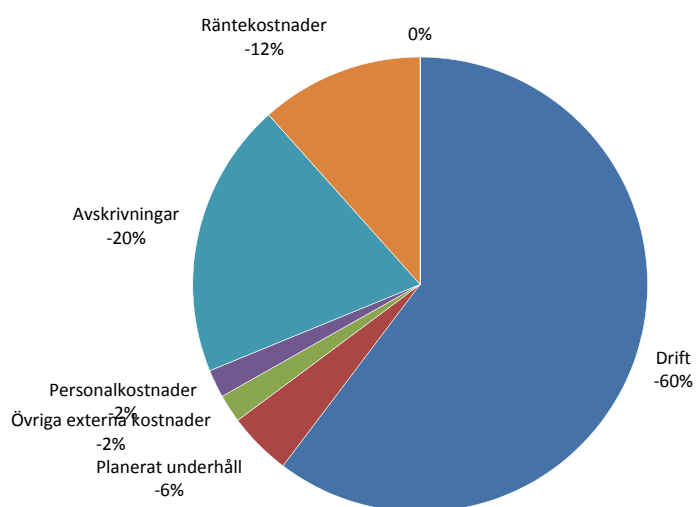
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Christoffer Sundström

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

