



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB Brf Stinsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Märsta (714800-1733) 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 fastigheten Sätuna 3:196 som byggdes år 1965.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Från den 1 januari 2014 ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 306 lägenheter har 19 st överlåtits under året.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 42 trapphus med adresserna Västra Bangatan 47 A-D, 49 A-D, 53 A-E, 55 A-D, 59 A-E, 61 A-D, 65 A-E, 63 A-D, 57 A-C, 51 A-D

Lägenheter:	306	23.082 kvm
Lokaler och förråd:	43	
Varmgarage:	53	
Kallgarage:	70	
Motorvärmplatser:	71	samt 10 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står avgiftsfritt.

- I föreningen finns en bastu samt en gästlägenhet som kan hyras för 200 kr/natt.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Stinsen är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 (intill HSB-kontoret) t o m första kvartalet 2017.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017. På stämman deltog 25 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 388 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Infomöte för medlemmarna hölls den 10 oktober i samband med föreningens extra föreningsstämma angående stadgeändring.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017**Ordinarie**

Ann Bly Lässman	ordförande
Fabian Östlund	vice ordförande
Yvonne Gidén	sekreterare
Sonja Lindén	vice sekreterare
Carita Ström	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Lauri Jääskeläinen

Per-Erik Larsson

Thomas Bernhardsson

Ann-Sofie Westlinder HSB Arlandas representant

Vid stämman 2017 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Ann Bly Lässman och Yvonne Gidén samt suppleanten Lauri Jääskeläinen.

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann Bly Lässman, Fabian Östlund, Yvonne Gidén och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Helene Klang Toivonen med Palle Raabjerg som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Thomas Bernhardsson och Yvonne Gidén med Lauri Jääskeläinen och Per-Erik Larsson som ersättare.

Britta Markusson, sammankallande, Eva Byström och Anna-Greta Henriksson har utgjort valberedning.

Fritidskommittén har bestått av styrelsen.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 22 250 kr och till revisorerna med 5 500 kr. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Stinsen. Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Övrigt

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansier till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Stinsen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Fastighetsbesiktning har ägt rum den 9 maj 2016. Medverkande vid besiktningen var styrelsen och områdesförvaltaren.

Årets underhåll och investeringar 2017

- Ny tumlare till 49-huset.
- Nya termostater och stamventiler 49-huset och 53-huset. Injustering av värmen i UC VB 45.
- Utökad sopsortering i sophus nr 1 och målning av golv och väggar.
- Monterat askkoppar runt om i området.
- Renoverat gästlägenheten i 59-huset.
- Utbyte av ljuskällor i armaturer på parkeringen.
- Ny avloppsledning i del av 47-huset.
- Uppskyltning av utrymningsvägar och nödljus i alla källargångar.
- Ingen avsättning till den yttre reparationsfonden sker då tillräckliga medel avsatts tidigare år.

P

Aktiviteter 2017

- 6 juni gick årets resa till Grythyttans Gästgiveri och Skultuna, en väldigt trevlig resa.
- 16 september anordnades det en bytardag i samband med att vi hade en grovsopcontainer på plats.
- Föreningen har dessutom samverkat med GGG, ABF och Brf Tågmästaren med aktiviteter för dom som är hemma dagtid en gång i veckan.

Avgifter och hyror

- Månadsavgifterna höjdes med 3 % från 1 januari 2016 till i genomsnitt 660 kr/kvm och år. Ingen höjning av avgifterna har skett under 2017. Ingen höjning av månadsavgifterna är planerad för 2018.
- Hyrorna för varmgarage höjs till 400 kr den 1 januari 2018.

Underhåll och investeringar 2018

- Fortsatt arbete med termostater och stamventiler samt injustering.
- Utökad sopsortering i sophus 2 och 3.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	15 869	15 823	15 002	14 299	13 602
Rörelseresultat tkr	3 323	4 001	-3 412	4 408	3 017
Resultat efter finansiella poster tkr	3 179	3 859	-3 464	4 775	3 485
Balansomslutning tkr	51 870	50 170	45 501	40 026	30 415
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	660	660	641	610	581
Fond för yttre underhåll, tkr	22 208	22 879	26 200	21 500	18 000
Soliditet %	65	61	58	75	83

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). 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	Årets resultat
Ingående kapital	2 677 250	701 585	22 878 731	278 683	3 859 045
Reservering till UH fond			0	0	
Uttag ur UH fond			-670 437	670 437	
Vinstdisp. stämmobeslut				3 859 045	-3 859 045
Årets resultat					3 178 829
Belopp vid årets slut	2 677 250	701 585	22 208 294	4 808 165	3 178 829

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 808 165
Årets resultat	3 178 829
	7 986 994

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	0
Uttag från fond för yttre underhåll	-1 260 125
Balanserat resultat	9 247 119
	7 986 994

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.

Resultaträkning (kr)		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	15 869 243	15 822 818
Summa rörelseintäkter		15 869 243	15 822 818
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 660 779	-9 726 528
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 260 125	-670 437
Övriga externa kostnader	Not 6	-298 709	-235 641
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-95 484	-103 734
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 231 424	-1 085 234
Summa rörelsekostnader		-12 546 521	-11 821 574
Rörelseresultat		3 322 722	4 001 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		701	2 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 594	-145 065
Summa finansiella poster		-143 893	-142 199
Resultat efter finansiella poster		3 178 829	3 859 045
Resultat före skatt		3 178 829	3 859 045
Årets resultat		3 178 829	3 859 045

A

Balansräkning (kr)		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 8	48 310 697	44 892 228
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 310 697	44 892 228
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	152 500	152 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		152 500	152 500
Summa anläggningstillgångar		48 463 197	45 044 728
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		62 094	0
Övriga fordringar	Not 11	681 370	542 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	412 181	360 228
Summa kortfristiga fordringar		1 155 645	903 165
Kassa och bank	Not 13	2 250 670	4 222 046
Summa omsättningstillgångar		3 406 315	5 125 211
SUMMA TILLGÅNGAR		51 869 512	50 169 939

EGET KAPITAL OCH SKULDERBundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 378 835	3 378 835
Fond för yttre underhåll	22 208 294	22 878 731
Summa bundet eget kapital	25 587 129	26 257 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 808 165	278 683
Årets resultat	3 178 829	3 859 045
Summa fritt eget kapital	7 986 994	4 137 728

Summa eget kapital**33 574 123** **30 395 294**Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 700 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		11 700 000	12 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		587 276	2 121 779
Övriga skulder	Not 15	3 818 036	3 619 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 190 077	2 033 587
Summa kortfristiga skulder		6 595 389	7 774 645

Summa skulder**18 295 389** **19 774 645****SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****51 869 512** **50 169 939**

Noter**Not 1****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Ventilation	25
Inre ytskikt	120
Styr och övervakning	15
Övrigt	75
Balkonger	40
Vattenrörsbyte	40

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 27 298 tkr.

Not 2**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkning när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 3

Nettoomsättning	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	15 237 618	15 224 553
Hyror lokaler och förråd	276 735	272 123
Hyror garage	474 855	466 391
Hyror P-platser	70 338	78 395
Internet	457 330	322 098
Övriga intäkter	44 828	151 719
Brutto	16 561 704	16 515 279
Avsättning till fond för inre underhåll	-692 461	-692 461
Summa	15 869 243	15 822 818

Not 4

Driftskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringar	320 997	310 598
Förvaltningsarvoden	518 339	504 285
Renhållning	484 317	419 959
Fastighetsskötsel	2 100 680	1 994 065
Uppvärmning	3 008 140	3 114 101
VA-avgifter	594 640	614 594
El	503 395	561 755
Kabel-TV/internet	572 969	463 295
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	471 580	457 198
Försäkringskador	519 057	505 454
Underhåll, löpande	566 665	781 224
Summa	9 660 779	9 726 528

Not 5

Periodiskt underhåll	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Underhåll, periodiskt	1 260 125	670 437
Summa	1 260 125	670 437

Not 6

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision, extern	21 238	21 475
Konsultkostnader	69 720	35 831
Föreningsavgifter	94 500	88 150
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	43 333	66 890
Diverse kostnader	69 918	23 295
Summa	298 709	235 641

A

Not 7**Personalkostnader och arvoden****2017****2016**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden förtroendevalda

Styrelsearvode, fast

22 250

22 250

Sammanträdesersättning

33 889

33 353

HSB-representant

7 660

5 250

Revisionsarvode

5 500

5 500

Övrigt arvode

6 366

14 717

Arbetsgivaravgifter

19 819

22 664

Summa**95 484****103 734****Not 8****Byggnader och mark****2017-12-31****2016-12-31**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:196 i Märsta

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader

85 904 782

49 564 835

Årets investeringar

4 649 893

36 339 947

Mark

2 144 740

2 144 740

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

92 699 415

88 049 522

Ingående avskrivningar byggnader

43 157 294

42 072 060

Årets avskrivningar byggnader

1 231 424

1 085 234

Utgående ackumulerade avskrivningar

44 388 718

43 157 294

Utgående restvärde**48 310 697****44 892 228****Bokförda värden byggnader****46 165 957****42 747 488****Bokförda värden mark****2 144 740****2 144 740**

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 202 919 000 kr. Värdeår 1965.

HustypByggnaderMarkByggnader

Bostäder/hyreshus

139 000 000

57 000 000

196 000 000

Lokaler

2 967 000

3 952 000

6 919 000

Summa**141 967 000****60 952 000****202 919 000****Not 9****Pågående nyanläggningar och förskott****2017-12-31****2016-12-31**

Ingående anskaffningar

0

26 903 523

Omklassificering till byggnad

0

-26 903 523

Utgående redovisat värde**0****0**

P

Not 10

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i HSB Arlanda	152 500	152 500
Summa	152 500	152 500

Not 11

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga fordringar		
Skattefordran	13 300	27 682
Skattekonto	513 713	366 048
Momsfordran	15 971	21 875
Fordran HSB Arlanda	31 481	40 216
Övriga fordringar	106 905	87 116
Summa	681 370	542 937

Not 12

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel-TV, 1:a kvartalet	27 499	27 480
Försäkringspremie	332 954	294 498
Bredbandsbolaget, januari	38 250	38 250
Upplupen intäkt	13 478	0
Summa	412 181	360 228

Not 13

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa och bank		
Swedbank	2 159 436	4 131 356
Resurs Bank	91 234	90 690
Summa	2 250 670	4 222 046

Not 14

Skulder till kreditinstitut		<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Stadshypotek, bundet till 2019-06-01	ränta 1,21 %	11 700 000	12 000 000
Summa		11 700 000	12 000 000
Varav kortfristig del		600 000	0

Årets amortering uppgick till 300 tkr. De kommande 5 åren beräknas 3 000 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	27 184 000	27 184 000
Summa	27 184 000	27 184 000

Not 15

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll	3 818 036	3 613 436
Övriga kortfristiga skulder	0	5 843
Summa	3 818 036	3 619 279

Not 16

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen elkostnad	23 810	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	463 858	0
Upplupen beräknad revisionskostnad	21 000	21 000
Upplupna räntekostnader	11 535	11 831
Upplupet underhåll	34 375	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 447 225	1 936 965
Upplupet övrigt	188 274	63 791
Summa	2 190 077	2 033 587

Märsta 2018-04-26



Ann Bly Lässman



Yvonne Gidén



Fabian Östlund



Sonja Lindén

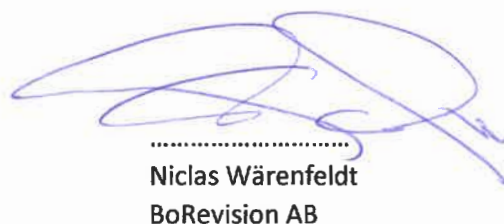


Carita Ström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-14



Helene Klang Toivonen
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Märsta, org.nr. 714800-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

1

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 Stinsen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 14/5 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Helene Klang Toivonen
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor