

**ÅRSREDOVISNING**

**2017**

**HSB Brf Björken**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björken 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 med beteckning Valsta 4:7, 4:8, 4:9 och 4:10 som byggdes år 1971.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 2017-10-05, med deltagande från styrelsen och förvaltningen.

Av föreningens 270 lägenheter har under året 26 st överlåtits.

På fastigheterna finns 11 bostadshus med tillsammans 36 trapphus med adresserna Huggingatan 2-24 och Vidargatan 3-49.

Lägenheter totalt	270 st, 17.180 kvm (varav 1 hyreslägenhet, 75 kvm)
Lokaler och förråd:	67 st
Garage:	42 st
P-plats med el-stolpe:	64 st
P-plats utan el-stolpe:	127 st
Avgiftsbelagda besöksplatser:	11 st

I föreningen finns en bastu. Även en föreningslokal finns som boende kan hyra. Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

**Medlemsinformation**

Ordinarie årsstämma hölls den 27 april 2017. På stämman deltog 23 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 321 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

**Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017****Ordinarie**

Kjell Aronsson	ordförande
Kalervo Kautonen	vice ordförande
Gerd Carlsson	sekreterare
Adrian Berg	v. sekr/ organisatör för studie- och fritidsverksamheten
Eva Kihlman	ledamot
Anja Lampinen	ledamot
Lars Keding	HSB Arlandas representant

**Suppleanter**

Niklas Hansen	
Tiffany Surdiacourt	
Lena Sporre	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Kalervo Kautonen, Eva Kihlman och Anja Lampinen samt suppleanten Niklas Hansen.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Aronsson, Kalervo Kautonen, Gerd Carlsson och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som ersättare samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Kjell Aronsson, Anja Lampinen med Gerd Carlsson och Eva Kihlman som ersättare.

Valberedningen har bestått av Lisbeth Stenberg och Sandra Bergström, med Lisbeth Stenberg som sammankallande.

Fritidskommittén har bestått av May-Christin Bergqvist, Gerd Carlsson, ViviAnne Brunström, Adrian Berg och Niklas Hansen.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med ett basbelopp, för närvarande 44 800 kr och till revisorerna med 5 000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas till styrelsen enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta ska tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Övrig ersättning ska utgå med 2 000 kr per medlem till fritidskommitténs medlemmar enligt tidigare beslut. Till valberedningen ska utgå ett arvode på 5 000 kr, som valberedning får fördela inom sig.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Björken. Bo Wiberg och Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansier till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Björken 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 gånga räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -2 142 764 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -1 823 396 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 5 895 061 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 170 022 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 3 260 000 kronor till underhållsfonden och tar ut årets underhåll. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

#### **Årets underhåll 2017**

- Relining av bottenplattor har avslutas.
- Upprustning av lekplats utanför Vidargatan 47
- OVK samt rengöring av frånluftskanaler, fläktar och aggregat.
- Termostatbyte.
- Nya anslagstavlor till portarna.
- Nytt underhållsplaneringssystem INCIT

- Ny belysning i backen till vändplan Hugigatan 14-16
- Ny trädbelysning
- Byte av två tvättmaskiner

**Aktiviteter 2017**

Gårdsfesten lördagen den 19 augusti

**Avgifter och hyror**

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2017 med 3 % till i genomsnitt 718 kr/kvm och år.

Månadsavgifterna höjs även den 1 januari 2018 med 3 %.

El debiteras separat i efterskott efter individuell elmätning.

Separat debitering efter individuell varmvattenförbrukning.

**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.

**Underhåll 2018**

- Lampbyte utomhus till LED-lampor.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	14 486	13 555	13 236	12 898	11 712
Rörelseresultat tkr	-1 577	-254	2 508	2 298	2 948
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 143	-954	1 721	1 378	1 980
Balansomslutning tkr	45 803	48 434	48 724	45 160	45 484
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	718	697	677	657	638
Fond för yttre underhåll, tkr	4 170	5 193	3 500	2 200	200
Soliditet %	35	37	36	29	26

**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	Årets resultat
Ingående kapital	4 393 900	9 038 750	5 193 040	250 594	-954 244
Reservering till UH fond			3 923 000	-3 923 000	
Uttag ur UH fond			-4 946 018	4 946 018	
Årets förändring					
Vinstdisposition				-954 244	954 244
Årets resultat					-2 142 764
Belopp vid årets slut	4 393 900	9 038 750	4 170 022	319 368	-2 142 764

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	319 368
Årets resultat	-2 142 764
	<b>-1 823 396</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	3 260 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-5 895 061
Balanserat resultat	811 665
	<b>-1 823 396</b>

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

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 486 061	13 554 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 486 061</b>	<b>13 554 852</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-14 635 393	-12 426 308
Övriga externa kostnader	Not 4	-317 405	-307 017
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-165 207	-130 326
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 126	-945 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 063 131</b>	<b>-13 808 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 577 070</b>	<b>-253 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 673	42 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 367	-742 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 694</b>	<b>-700 319</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 142 764</b>	<b>-954 244</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 142 764</b>	<b>-954 244</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 142 764</b>	<b>-954 244</b>

**Balansräkning (kr)**

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	35 178 627	36 123 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 178 627</b>	<b>36 123 753</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 313 627</b>	<b>36 258 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		53 852	130 915
Övriga fordringar	Not 8	183 435	1 247 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	618 191	505 591
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>855 478</b>	<b>1 884 441</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	9 634 124	10 290 362
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 634 124</b>	<b>10 290 362</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 489 602</b>	<b>12 174 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 803 229</b>	<b>48 433 556</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll		4 170 022	5 193 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 602 672</b>	<b>18 625 690</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		319 368	250 594
Årets resultat		-2 142 764	-954 244
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 823 396</b>	<b>-703 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 779 276</b>	<b>17 922 040</b>
<u>Övriga skulder till kreditinstitut</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 195 625	25 786 725
<b>Summa övriga skulder kreditinstitut</b>		<b>24 195 625</b>	<b>25 786 725</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		2 042 258	1 838 901
Övriga skulder	Not 12	1 761 313	1 551 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 024 757	1 334 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 828 328</b>	<b>4 724 791</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>30 023 953</b>	<b>30 511 516</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>45 803 229</b>	<b>48 433 556</b>

A



**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 3 640 tkr.

**Not 2**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	12 284 579	11 915 477
Hyror, bostäder	68 118	72 252
Hyror lokaler och förråd	131 183	133 332
Hyror p-platser	597 554	554 750
Elförbrukning medlem	827 484	796 367
Varmvatten	503 151	383 869
Internet/kabel-TV	366 073	0
Övriga intäkter	48 900	39 782
<b>Brutto</b>	<b>14 827 042</b>	<b>13 895 829</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-340 981	-340 977
<b>Summa</b>	<b>14 486 061</b>	<b>13 554 852</b>

**Not 3**

<b>Drift- och underhållskostnader</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Försäkringar	154 151	149 661
Förvaltningsarvode, HSB	494 172	480 772
Renhållning	486 410	531 707
Fastighetsskötsel	1 823 515	1 798 826
Uppvärmning	2 327 969	2 478 744
VA-avgifter	437 810	362 288
El	1 301 067	1 106 627
Internet/Kabel-TV	503 388	102 260
Ombildningskostnader	0	32 475
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	356 020	343 330
Underhåll, löpande	483 116	69 689
Försäkringsskador	372 714	23 911
Underhåll planerat	5 895 061	4 946 018
<b>Summa</b>	<b>14 635 393</b>	<b>12 426 308</b>

**Not 4**

<b>Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2 017</u></b>	<b><u>2 016</u></b>
Revision, extern	19 288	21 475
Juristkostnader	41 156	32 921
Föreningsavgifter	78 250	78 250
Fritidsverksamhet, studier	122 581	108 084
Diverse kostnader	56 130	66 287
<b>Summa</b>	<b>317 405</b>	<b>307 017</b>

**Not 5****Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

<b>Arvoden förtroendevalda</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Styrelsearvode, fast	44 800	44 300
Sammanträdesersättning	50 430	32 414
Övrigt arvode	28 880	18 334
HSB-representant	7 656	6 750
Revisionsarvode	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	28 441	23 528
<b>Summa</b>	<b>165 207</b>	<b>130 326</b>

**Not 6**

**Byggnader och mark** **2017** **2016**  
Föreningen äger fastigheterna Valsta 4:7, 4:8, 4:9 och 4:10 i Märsta.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 256 300	22 256 300
Mark	1 600 000	1 600 000
Stamrening	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 856 300	48 856 300

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående avskrivningar byggnader	10 432 547	9 987 421
Ingående avskrivningar stamrening	2 300 000	1 800 000
Årets avskrivningar byggnader	445 126	445 126
Årets avskrivningar stamrening	500 000	500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	13 677 673	12 732 547
<b>Utgående restvärde</b>	<b>35 178 627</b>	<b>36 123 753</b>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>11 378 627</b>	<b>11 823 753</b>
<b>Bokförda värden mark</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Bokförda värden stamrening</b>	<b>22 200 000</b>	<b>22 700 000</b>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 136 097 000 kr. Värdeår 1971.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder, hyreshus	94 000 000	42 000 000	136 000 000
Lokaler	97 000	0	97 000
Summa	94 097 000	42 000 000	136 097 000

**Not 7**

**Andra långfristiga värdepappersinnehav** **2017-12-31** **2016-12-31**  
Andelar i HSB Arlanda 135 000 135 000

**Not 8**

**Övriga fordringar** **2017-12-31** **2016-12-31**  
Skattefordran 28 12 718  
Skattekonto 9 999 9 995  
Övriga fordringar 173 408 1 225 222  
**Summa** **183 435** **1 247 935**

**Not 9**

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2017-12-31** **2016-12-31**  
Kabel-TV/internet första kvartalet 125 518 126 851  
Medlemsel/VA 304 956 201 814  
Försäkringspremie 164 942 154 151  
Förutbetald amortering 22 775 22 775  
**Summa** **618 191** **505 591**

**Not 10**

**Kassa och bank** **2017-12-31** **2016-12-31**  
Resurs Bank 6 870 133 6 829 158  
Swedbank 2 763 991 3 461 204  
**Summa** **9 634 124** **10 290 362**

**Not 11**

Skulder till kreditinstitut					
Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016	
Stadshypotek	1,28%	2022-09-01	4 905 600	4 956 700	
Stadshypotek	3,44%	2018-09-01	6 750 000	8 250 000	
Stadshypotek	1,88%	2019-10-30	8 750 025	8 750 025	
Stadshypotek	1,18%	2020-06-30	3 790 000	3 830 000	
<b>Summa</b>			<b>24 195 625</b>	<b>25 786 725</b>	
varav kortfristig del			1 591 100	1 591 100	

Årets amortering uppgick till 1 591 tkr. För de kommande 5 åren beräknas 7 955 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	33 110 200	33 110 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 110 200</b>	<b>33 110 200</b>

**Not 12**

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Avdragen skatt dec	3 000	0
Sociala avgifter dec	2 765	0
Fond för inre underhåll	1 736 491	1 542 183
Övriga kortfristiga skulder	19 057	8 382
<b>Summa</b>	<b>1 761 313</b>	<b>1 550 565</b>

**Not 13**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen el dec	117 490	69 966
Upplupen fjärrvärme dec	287 756	0
Upplupna revisionskostnader	26 000	21 000
Upplupna räntekostnader	24 817	19 781
Förutbetalda avgifter och hyror	1 269 333	1 144 737
Arbeten och material HSB	70 254	45 299
Upplupet underhåll	147 313	24 742
Övriga upplupna kostnader	81 794	8 800
<b>Summa</b>	<b>2 024 757</b>	<b>1 334 325</b>

Märsta 2018-03-05



Kjell Aronsson



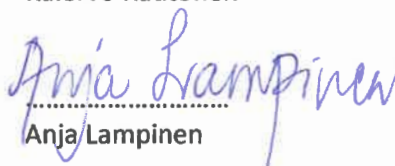
Kalervo Kautonen



Adrian Berg



Gerd Carlsson



Anja Lampinen



Eva Kihlman



Lars Keding

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



Elisabeth Lindblom  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Märsta, org.nr. 714800-2178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken 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. Riskerna 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.

P

## 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 Björken 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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 3 / 4 - 2018

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

  
Elisabeth Lindblom  
Av föreningen vald revisor