

Årsredovisning för  
**Brf Hjortronstället 1**  
769623-9180

Räkenskapsåret  
**2016-07-01 - 2017-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01--2017-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket.

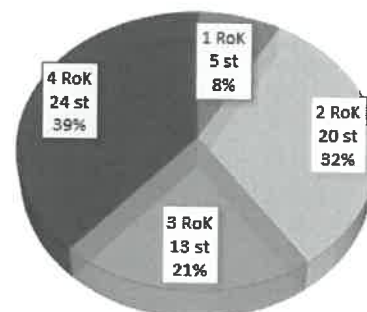
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stallet 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Skördegatan 4 samt Oxenstiernas allé 31, 33 och 35. Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 byggdes år 2012. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns två bostadshus bestående av 62 lägenheter och en lokal. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och lokalen hyrs ut till Svenska Kyrkan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
62	lägenheter, bostadsrätt	4 548
0	lägenheter, hyresrätt	-
0	lokaler, bostadsrätt	-
1	lokaler, hyresrätt	107



Grafen visar lägenhetsfördelningen

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögenhetsbrott.

Föreningen äger även, tillsammans med bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, gemensamhetsföreningen Stallets samfällighetsförening. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande anordningar samt gemensamt garage och soprum.

Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 52% och innefattar 45 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut både till medlemmar samt externa intressenter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-11-29. På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman behandlades frågan om övergång till gruppavtal (TV, bredband och telefoni) med Com Hem samt ansökan om ändring i detaljplan i syfte att utöka boarean för att få bygglov att glasa in balkongerna.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden

Styrelsen har utgjorts av:

Antonios Papadopoulos	Ordförande
Max Dat Tran	Ledamot
Peter Niclas Johansson	Ledamot
Hampus Österlund	Ledamot
Milos Stoilkovic	Ledamot
Eva Karlsson	Suppleant
Emine Algan	Suppleant

Under verksamhetsåret har Eva Karlsson och Emine Algan valt att avgå. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är dessutom Antonios Papadopoulos och Hampus Österlund.

Revisor har varit Carola Assarson (710714-0142)

Valberedningen har utgjorts av Mikael Emilsson och Richard Åhnberg.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Med tanke på att föreningen är fortfarande ny så har inga större underhålls- eller investeringsåtgärder behövt göras.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bindningstiden för det andra av föreningens tre lån löpte ut den 1 september 2016. Styrelsen har lyckats omförhandla och sänka räntan på detta lån till 0,85%.

Avtal har tecknats med Com Hem avseende TV, bredband och telefoni. Avtalet träder i kraft så fort nuvarande avtal med Sundbybergs stadsnät löper ut.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 93 st. Under året har 20 st. tillkommit samt 22 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 91 st.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen likaså.

### Ekonomi

Föreningen tillämpar linjär avskrivning där avskrivningstiden är på 200 år.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal (tkr)	2017-06-30	2016-06-30	2015-06-30	2014-06-30
Nettoomsättning	1 680	3 360	3 341	3 054
Resultat efter finansiella poster	268	-319	-248	-408
Soliditet	70,4	70,0%	69,8%	69,9%

*Ca*

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 055 000	-	52 800	-611 465	-97 809	120 398 526
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll						
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-97 809	97 809	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					340 094	
Belopp vid årets utgång	121 055 000	-	52 800	-709 274	340 094	340 094

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-709 274
Årets resultat	<u>340 094</u>
	<b>-369 180</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>0*</u>
Balanserat resultat	<b>-369 180</b>

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

\* Avskrivningar skall enligt gällande stadgar räknas av det belopp som sätts av till fond för yttre underhåll. Eftersom avskrivningarna överstiger detta belopp så görs ingen avsättning till fond för yttre underhåll.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 367 014	3 360 291
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 367 014</b>	<b>3 360 291</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 526 481	-1 617 476
Övriga externa kostnader	5	-61 157	-51 899
Personalkostnader och arvoden	4	-118 278	-127 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 671	-573 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 279 587</b>	<b>-2 370 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 087 427</b>	<b>990 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 016	-1 309 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-940 671</b>	<b>-1 309 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>146 756</b>	<b>-319 038</b>
Bokslutsdispositioner	6		
Mottaget bidrag från samfälligheten		193 338	221 229
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>193 338</b>	<b>221 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>340 094</b>	<b>-97 809</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>340 094</b>	<b>-97 809</b>

(Årets resultat före avskrivningar)

913 765

475 862

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	156 297 352	156 871 023
Summa materiella anläggningstillgångar		156 297 352	156 871 023
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	13 158 450	13 158 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 158 450	13 158 450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 455 802</b>	<b>170 029 473</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		889	1 108
Fordringar hos koncernföretag		512 757	319 418
Övriga fordringar		24 542	50 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 804	52 542
Summa kortfristiga fordringar		599 992	423 938
<b>Kassa och bank</b>	11		
Kassa och bank		2 147 723	1 478 081
Summa kassa och bank		2 147 723	1 478 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 747 715</b>	<b>1 902 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 203 517</b>	<b>171 931 492</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 055 000	121 055 000
Fond för yttre underhåll		52 800	52 800
Summa bundet eget kapital		121 107 800	121 107 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-709 274	-611 465
Årets resultat		340 094	-97 809
Summa fritt eget kapital		-369 180	-709 274
<b>Summa eget kapital</b>		120 738 620	120 398 526
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	50 780 825	50 780 825
Summa långfristiga skulder		50 780 825	50 780 825
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		58 180	71 275
Skatteskulder		80 400	68 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	545 492	612 756
Summa kortfristiga skulder		684 072	752 141
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		172 203 517	171 931 492

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Anslutningavgift	0,8%	(0,8%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Q



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	3 106 198	3 103 202
Hyror	214 047	210 792
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 226	43 797
Övriga hyresintäkter	10 543	2 500
	<b>3 367 014</b>	<b>3 360 291</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016/2017	2015/2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	77 772	39 695
Städning	93 264	50 439
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 932	-
Trädgårdsskötsel	-	40 547
Snöröjning	-	-39 729
Reparationer	124 451	89 399
El	149 273	102 021
Uppvärmning	409 248	494 652
Vatten	159 569	99 251
Sophämtning	129 525	154 830
Försäkringspremie	45 526	38 711
Fastighetsskatt lokaler	40 205	40 195
Övriga fastighetskostnader	7 795	14 260
Kabel-tv/Bredband/IT	60 450	60 708
Revisionsarvode		22 719
Förvaltningsarvode ekonomi	74 399	224 938
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	225	9 963
Panter och överlåtelser	14 609	54 732
Förvaltningsarvode teknik	80 831	39 688
Juridiska åtgärder	38 750	9 688
Övriga externa tjänster	5 657	6 540
	<b>1 526 481</b>	<b>1 553 247</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	27 166
Gård	-	37 063
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 526 481</b>	<b>1 617 476</b>

### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016/2017	2015/2016
Styrelsearvode	90 000	96 729
Sociala kostnader	28 278	30 498
	<b>118 278</b>	<b>127 227</b>

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal. Föregående år likaså.



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016/2017	2015/2016
Porto / Telefon	2 893	49
Lokalhyra	-	350
Konsultarvode	33 120	51 500
Revisionarvode	25 144	-
<b>Summa</b>	<b>61 157</b>	<b>51 899</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Andelstal i Stallets samfällighetsförening 45/86		
Resultat från Stallets samfällighetsförening	193 338	221 229
<b>Summa</b>	<b>193 338</b>	<b>221 229</b>



## Upplysningar till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	112 380 622	112 380 622
-Anslutningsavgift	1 471 000	1 471 000
-Mark	44 925 754	44 925 754
	<u>158 777 376</u>	<u>158 777 376</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 873 010	-1 311 107
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-561 903	-561 903
	<u>-2 434 913</u>	<u>-1 873 010</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-33 343	-21 575
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-11 768	-11 768
	<u>-45 111</u>	<u>-33 343</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>156 297 352</b>	<b>156 871 023</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Stallet 1</b>		
Byggnader	71 273 000	71 273 000
Mark	28 204 000	28 204 000
	<u>99 477 000</u>	<u>99 477 000</u>
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1 477 000	1 477 000
	<u>99 477 000</u>	<u>99 477 000</u>
<b>Stallet GA:1 (varav föreningens andel 45/86)</b>		
Byggnader	4 860 000	4 860 000
Mark	1 000	1 000
	<u>4 861 000</u>	<u>4 861 000</u>
Bostäder	-	-
Lokaler	4 861 000	4 861 000
	<u>4 861 000</u>	<u>4 861 000</u>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening:</b>		
-Vid årets början	13 158 450	13 158 450
-Tillkommande tillgångar	-	-
-Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut</b>	<b>13 158 450</b>	<b>13 158 450</b>

*ae*

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetald försäkring	23 209	22 317
Förutbetald fjärrvärme		-
Förutbetald el		-
Förutbetald bredband	30 225	30 225
Kone	8 370	-
	<b>61 804</b>	<b>52 542</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-06-30	2016-06-30
Förubetalda hyror och avgifter	303 194	305 586
Räntor	74 115	109 296
Sociala avgifter	28 300	28 300
El	9 158	8 656
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Beräknat styrelsearvode	90 000	90 000
Panter & överlåtelser	-	25 362
Fjärrvärme	19 725	24 556
	<b>545 492</b>	<b>612 756</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2016/2017	2015/2016
Checkkonto Handelsbanken	161 687	161 687
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB hos Handelsbanken	1 986 036	1 316 394
<b>Summa</b>	<b>2 147 723</b>	<b>1 478 081</b>

## Not 12 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	121 055 000	-	52 800	-611 465	-97 809	120 398 526
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-97 809	97 809	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					340 094	340 094
Belopp vid årets utgång	121 055 000	-	52 800	-709 274	340 094	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>121 107 800</b>	<b>-369 180</b>		<b>120 738 621</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-06-30
Stadshypotek		1,20%	16 780 825		16 780 825
Stadshypotek		3,16%	17 000 000		17 000 000
Stadshypotek		3,41%	17 000 000		17 000 000
			<b>50 780 825</b>		<b>50 780 825</b>

Skuld om 5 år beräknas vara 50 780 825

## Övriga noter

### Not 14 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

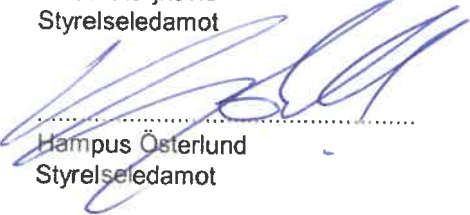
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat 

## Underskrifter

Sundbyberg 13 / 12 / 2017

  
.....  
Max Tran  
Styrelseledamot

  
.....  
Milos Stojkovic  
Styrelseledamot

  
.....  
Hampus Österlund  
Styrelseledamot

  
.....  
Antonios Papadopoulos  
Styrelseledamot

  
.....  
Niclas Johansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 12 / 2017

  
.....

Carola Assarson  
Auktoriserad revisor  
Nexia Revision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjortronstället 1  
Org.nr. 769623-9180

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjortronstället 1 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 uppger, 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjortronstället 1 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats i sådan tid att revisionsberättelsen har kunnat avlämnas senast tre veckor före årsstämman enligt lag om ekonomiska föreningar kap 8 § 12. Föreningen bedöms inte ha lidit någon skada av ovanstående.

Stockholm den 13 december 2017



Carola Assarson

Auktoriserad revisor