

Årsredovisning


för

Brf Husberget

769605-7954

Räkenskapsåret

2016

NF IF EC M) 

Styrelsen för Brf Husberget, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 12 december 2000. Fastigheterna lades sedan tillsammans till en fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 58 bostadsrätter, en lokal och ett lager. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. Den totala boytan är 4 312 kvm, lokalytan 75 kvm och lagerytan 44 kvm. Föreningen disponerar 38 parkeringsplatser och tre garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
1st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift vilken för 2016 uppgår till 1 268 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 81 825 tkr, varav byggnadsvärdet är 41 609 tkr och markvärde 40 216 tkr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

MP

MP
NO - IF NF

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Cemi Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 december 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erland Mossberg	ordförande
	Nils Fredriksson	sekreterare
	Jonatan Lindh	kassör
	Elis Cedergren	
	Michael Jansson	
	Håkan Flygind	
	Arja Aho	
Suppleanter	Paul Stuart	
	Henryk Tureniec	
	Eva Marie Laurén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB med Karin Pettersson som ordinarie revisor

Rickard Sundström, internrevisor

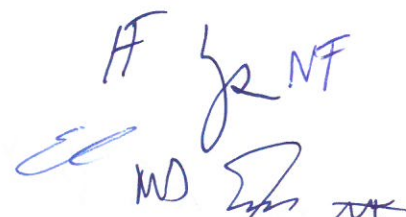
Erik Davidsson, BoRevision AB, som revisorssuppleant

Valberedning

Patrick Brunedal

Martin Freimuth

Annette Brus



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% den 1 januari 2016.
Genomfört Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK).
Uppdaterat underhållsplanen.
Genomfört årlig brandskyddskontroll.

Genomförda underhållsåtgärder

Byte av trasiga aggregat för värme och ventilation i trapphusen.
Utökning av belysningen runt husen.
Renovering av entré- och förrådsdörrar.
Filmat avloppsstammar i källargolven.
Genomfört byte, eller packat om, alla fjärrvärmeventiler i källarplan för radiatorsystemet.
Grävt upp avlopp utmed fasad 6:an. Hittat avbrott både från tvättstugan och grundvattenpumpen.
Identifierat läckage i värmesystemet i 6:an. Bilat upp golvet i mangelrum och tvättstuga. Lagt nya rör.
Slamsugit pumpgropen vid 6:ans garagegång, pannrummet samt sandfångaren utanför garaget.
Filmat och rensat luftpipor till stående avloppsstammar. Några pipor i 6:an var helt tilltäppta.
Genomfört syn av alla lägenheter med protokoll per lägenhet.
Bytt all el till tvättstugorna.

Planerade underhållsåtgärder

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3 500 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Underhållsåtgärder som planeras under de närmaste åren avser:

år 2017 relining av avlopp, byte av tvättmaskiner, kostnad ca 1 360 tkr
år 2018 renovering av hissar, rensning av ventilationskanaler, byta av tvättmaskin, kostnad ca 720 tkr
år 2019 renovering av hissar, byte av tvättmaskiner, kostnad ca 705 tkr

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen visar ett negativt resultat men har ett positivt kassaflöde, se likviditetsanalysen på sid 9. Ett positivt kassaflöde är förutsättningen för en långsiktig ekonomisk uthållighet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (83) medlemmar. Under året har 4 (9) medlemmar tillträtt samt 5 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (11) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

EP

AA Σ EL M) IF NF

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2012/13 (18 mån)
Nettoomsättning	3 348	3 259	3 187	4 830
Soliditet (%)	72,84	73,02	72,79	70,64
Resultat efter finansiella poster	-610	-1 334	-202	-526
Resultat exkl avskrivningar	190	-533	429	437
Fastighetslån/kvm boyta (kr)	3 867	3 881	4 130	4 199
Fastighetens belåningsgrad (%)	25,81	25,57	26,12	21,66
Skuldränta (%)	2,69	3,07	3,46	3,73
Årsavgift/kvm (kr)	666	647	626	621

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala lån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

zp

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters 'NF', 'IF', 'EL', and 'MS'.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhå	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 972 627	11 467 424	739 039	-3 175 602	-1 333 597	47 669 891
Disposition av föregående års resultat			370 000	-1 703 597	1 333 597	0
Årets resultat					-609 695	-609 695
Belopp vid årets utgång	39 972 627	11 467 424	1 109 039	-4 879 199	-609 695	47 060 196

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 879 199
årets förlust	-609 695
	-5 488 894

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	370 000
i ny räkning överföres	-5 858 894
	-5 488 894

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

mp

EL
AA
MP
IT
MF

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 347 950	3 258 855
Summa rörelseintäkter		3 347 950	3 258 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 487 819	-3 010 148
Övriga externa kostnader	4	-163 623	-166 639
Personalkostnader	5	-60 582	-75 680
Avskrivningar		-800 359	-800 432
Summa rörelsekostnader		-3 512 383	-4 052 899
Rörelseresultat		-164 433	-794 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 043	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 305	-540 837
Summa finansiella poster		-445 262	-539 553
Resultat efter finansiella poster		-609 695	-1 333 597
Årets resultat		-609 695	-1 333 597

IF yr
NF ee MZ AA

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 575 462	63 372 096
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 590 362	63 372 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		62 637 862	63 419 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	954 210	874 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 997	101 186
Summa kortfristiga fordringar		1 065 207	975 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		902 013	887 025
Summa kassa och bank		902 013	887 025
Summa omsättningstillgångar		1 967 220	1 862 509
SUMMA TILLGÅNGAR		64 605 082	65 282 105

NP

AK MD IF NP

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 440 051	51 440 051
Fond för yttre underhåll		1 109 039	739 039
Summa bundet eget kapital		52 549 090	52 179 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 879 199	-3 175 602
Årets resultat		-609 695	-1 333 597
Summa fritt eget kapital		-5 488 894	-4 509 199
Summa eget kapital		47 060 196	47 669 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 588 673	16 674 773
Summa långfristiga skulder		16 588 673	16 674 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	86 100	60 000
Leverantörsskulder		160 014	177 435
Skatteskulder		165 338	165 580
Övriga skulder		11 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	532 767	534 426
Summa kortfristiga skulder		956 213	937 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 605 082	65 282 105

34

NF EC MF HF yr
MF EC MF HF yr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip


Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (har ändrats från tidigare 200 år)
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Maskiner, verktyg och installationer	5 år

Likviditetsanalys	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter		2 831 928	2 749 344
Hyror och övriga intäkter		520 065	510 795
Kostnader exkl avskrivningar		-3 161 328	-3 793 304
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		190 665	-533 165
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-16 651	302 580
Årets amorteringar		-60 000	-765 000
Aktiverade investeringar		-18 625	0
Förändring likvida medel		95 389	-995 585
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 598 507	2 594 091
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 693 895	1 598 507

22

AA  M J H W NF

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 831 928	2 749 344
Hysesintäkter lokaler	79 608	79 540
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	202 210	201 840
Hysesintäkter kabel TV/bredband	144 624	142 764
Debiterad fastighetsskatt	7 730	0
Hysesintäkter förråd	15 550	18 600
Hysesintäkter bostäder	66 300	66 300
Övriga intäkter	0	467
	3 347 950	3 258 855

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	82 659	79 589
Trädgårdsskötsel	24 459	24 960
Kostnader i samband med städdagar	516	0
Städning	46 500	46 373
Hyra av entrémattor	8 976	10 976
Snöröjning/sandning	3 656	5 434
Hisskostnader	22 881	12 731
Renovering av grund, dränering mm	0	1 304 784
Besiktningkostnader	48 750	0
Reparationer och underhåll	765 016	169 420
OVK-besiktning	131 589	0
Fastighetsel	136 080	112 675
Uppvärmning	757 402	757 937
Vatten och avlopp	67 084	72 674
Avfallshantering	106 562	99 929
Försäkringskostnader	49 742	49 999
Självrisker	0	8 800
Försäkringsersättningar	-16 238	0
Kabel-tv	36 120	35 324
Bredband	108 016	108 004
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	81 794	94 824
Förbrukningsinventarier/material	26 255	15 714
	2 487 819	3 010 147

NF 
MD  AA

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto	3 133	3 886
Föreningsgemensamma kostnader	5 000	10 572
Revisionsarvode	16 500	30 000
Ekonomisk förvaltning	94 111	95 522
Bankkostnader	2 950	2 000
Juridisk konsultation	6 600	0
Underhållsplan	9 536	9 425
Övriga poster	25 793	15 234
	163 623	166 639

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	49 953	55 000
Sociala avgifter	10 629	15 680
Övriga personalkostnader	0	5 000
	60 582	75 680

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 808
Omklassificeringar	0	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 718
Ingående avskrivningar	-7 031 908	-6 231 476
Årets avskrivningar	-796 634	-800 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 828 542	-7 031 908
Redovisat värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående redovisat värde	62 575 462	63 372 096
Taxeringsvärden byggnader	41 609 000	39 965 000
Taxeringsvärden mark	40 216 000	42 180 000
	81 825 000	82 145 000

EL
AK
MD
NF

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 800	140 800
Inköp	18 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 425	140 800
Ingående avskrivningar	-140 800	-140 800
Årets avskrivningar	-3 725	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 525	-140 800
Utgående redovisat värde	14 900	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Aktierna är värderade till försäljningspriset vid den senaste försäljningen 2013. Under 2016 var aktieutdelningen 3 500 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	162 328	162 816
Avräkningskonto förvaltare	791 882	711 482
	954 210	874 298

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Systematiskt Brandskyddsarbete	5 716	0
Fastighetsförsäkring	48 505	45 333
Kabel TV / Bredband	27 230	27 030
Medlemsavgifter	5 900	5 900
Ekonomisk Förvaltning	23 646	22 924
	110 997	101 187

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,79	2017-09-30	3 321 000	3 321 000
Stadshypotek	0,95	2017-01-30	2 610 000	2 610 000
Stadshypotek	0,95	2019-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,45	2017-01-04	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,61	2017-06-01	2 088 773	2 088 773
Stadshypotek	3,79	2017-06-01	4 655 000	4 715 000
Kortfristig del av skuld			-86 100	-60 000
			16 588 673	16 674 773

För lån med 3-månaders räntebindning anges ränta per 161231.

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år: 430 500 kronor.

Förfaller till betalning senare än fem år: 16 158 173 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	27 916	23 370
Styrelsearvoden	60 000	65 000
Sociala avgifter	18 000	20 423
Revisionsarvode	25 000	30 000
El	13 766	9 361
Värme	98 615	94 535
Sophantering	1 095	1 559
Förutbetalda avgifter och hyror	288 375	290 178
	532 767	534 426

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	21 070 000	21 070 000
	21 070 000	21 070 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften lämnades oförändrad för 2017.

Införskaffat en hjärtstartare. Placerad i 4:an.

Bytt tvättmaskinerna i 6:an enligt underhållplan.

Bytt från Fastum till Cemi för hantering av underhållsplan.

Har bytt ljuskällor trapphusarmatur till LED:

mp

EC
MP *MF*

Solna den 28 mars 2017




Erland Mossberg
Ordförande



Nils Fredriksson



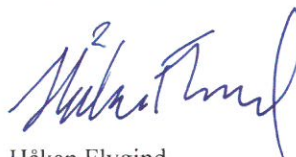
Elis Cedergren



Jonatan Lindh



Michael Jansson



Håkan Flygind



Arja Aho

Vår revisionsberättelse har lämnats

6/4 2017



Karin Pettersson
Revisor
BoRevision AB



Rickard Sundström
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husberget org.nr. 769605-7954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Husberget för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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.

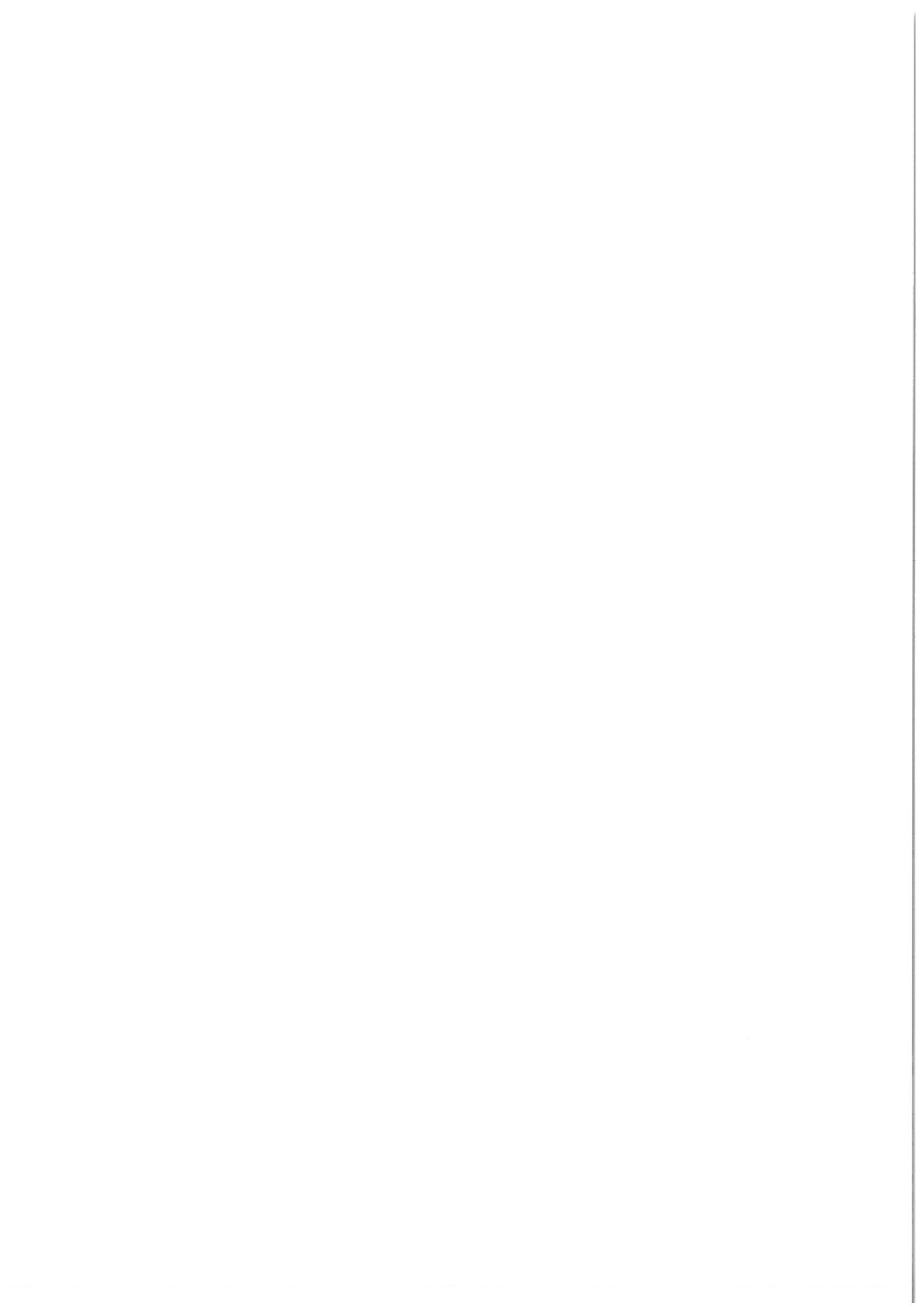
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. 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.

Den förtroendevalda 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. *EW*



BoRevision

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 i Bostadsrättsföreningen Husberget för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Stadgarna anger att avgiften ska täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättningar till fonder.

I förvaltningsberättelsen förklarar styrelsen att detta beror på avskrivningarna samt att det finns ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Stockholm den 6/4 2017



Karin Pettersson
BoRevision AB



Rickard Sundström
Förtroendevald revisor

