HSB Brf 2707
Org. Nr 769619-2447

Bostadsrättsföreningen Vita Husen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen 2707 BRF Vita Husen org. nr 769619-2447
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016-01-01—2016-12-31

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:68 i Haninge kommun. Föreningen har sitt säte i Hanninge kommun.

Föreningens fastigheter är byggda 1966-1988. Värdeår är 1990-1991enligt Ekonomiska planen.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning utfördes 2015 i samband med underhållsplan upprättades.

Lägenheter och Lokaler
Av förenings 200 medlemslägenheter har under året 15 st överlåtits.
Föreningen upplåter 25 bostäder och 1 lokal med hyresrätt. 1 hyresrätt renoveras efter vattenskada och kommer att omvandlas till bostadsrätt under 2017. 1 lokal utnyttjas som styrelselokal samt 1 lokal som bastu för de boende.

Objekt	Antal	Kvm	Rum	kök			
Bostadsrätter	200	14 621	1:a 8 st	2:a 108 st	3:a 43 st	4:a 26 st	5:a 15 st
Hyresrätter	25	1 651	1:a 1 st	2:a 15 st	3:a 6 st	4:a 3 st	
Lokaler	2	489					
Parkering och garageplatser	185	--					

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter
Från 1 Januari 2016 har årsavgifterna förändrats med 5 %.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
2017	Huskroppar	Målning av träpartier och vindskivor
2017	Hissar	Renovering och uppgradering av 2 hissar
2017	Balkonger	Renovering och målning av balkonger
2017	Entrepartier	Utbyte av 24 entrepartier

2017	**Garage**	**Målning av garage**
2017	**Ventilation**	**Injustering av fläktar och OVK**

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
2016	Avloppsstammar	Stamspolning
2016	Hissar	Renovering och uppgradering av 2 st hissar
2016	Garage	Kapning av väggpanel och montering av plåtar i nederkant
2016	Garage	Utbyte av garageportar
2016	Balkonger	Reparation av 12 st balkongräcken och målning
2016	**Ventilation**	**Injustering av fläktar och OVK i 4 trappuppgångar**

Övriga väsentliga händelser
Föreningen har under året blivit medlem i HSB och antagit nya föreningsstadgar.
Föreningen har anlagt 15 st nya parkeringsplatser för uthyrning 2017

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31 i Vikingaskolans matsal. Vid stämman deltog 41 medlemmar. Vid stämman antogs enhälligt ändring av stadgarna till HSB normalstadgar i en första sittning.

Extrastämma
Extra föreningsstämma hölls 2016-10-11 i Midgård. Vid stämman deltog 24 medlemmar som enhälligt antog HSB normalstadgar 2011 i en andra sittning.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bengt Ohlsson	Ordförande
Bobban Antic	Ledamot, kassör
Gisela Bergfors	Ledamot, sekreterare
Jan Hultberg	Ledamot, vise ordf
Lennart Grundtman	Ledamot
Kent Karlsson	Ledamot
Jimmie Zander	Ledamot
Fred Åkesson	HSB-ledamot
Tony Åkvist	HSB tillsatta ledamot fr.o.m. 2016-12-01
Hajdar Badir	Suppleant avsagt sig innan första mötet
Jassmin Aladellie	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga, väljes på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter. Teckning sker tre i förening.

Revisorer

BO Revision	Föreningsvald ordinarie
Ingen valdes	Föreningsvald suppleant

Valberedning

HSB Brf 2707
Org. Nr 769619-2447

Valberedningen Malin Pehrson, Lena Friberg och Torbjörn Dahlgren

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-05-22. Vid upprättande av underhållsplan.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 259 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 15 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	13 368	12 625	12 626	11 847	11 455
Resultat efter finansiella poster	79	73	-1 040	-1 753	- 2 871
Årsavgift*, kr/kvm	701	668	650	615	576
Drift**, kr/kvm	497	478	481	480	504
Belåning, kr/kvm	6 866	7 098	7 115	7 314	7 327
Soliditet, %	43	43	42	40	40

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 928 004	7 509 945	465 184	0	72 568
Resultatdisposition			2 221 292	-2 148 724	-72 568
Årets resultat					78 854
Belopp vid årets slut	**79 928 004**	**7 509 945**	**2 686 476**	**-2 148 724**	**78 854**

LG

HSB Brf 2707
Org. Nr 769619-2447

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 148 724
Årets resultat	78 854
	-2 069 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 499 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 192 572
Balanserat resultat	-3 376 298
	-2 069 870

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

Styrelsen för
HSB Brf Vita Husen i Haninge

Org.nr: 769619-2447

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Resultaträkning

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 367 756	12 624 719
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 337 406	-8 004 326
Övriga externa kostnader	Not 3	-323 301	-451 722
Planerat underhåll		-1 192 572	-277 708
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-224 473	-240 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 005 698	-1 462 129
Summa rörelsekostnader		-12 083 450	-10 435 963
Rörelseresultat		**1 284 306**	**2 188 755**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 467	2 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 218 919	-2 119 179
Summa finansiella poster		-1 205 452	-2 116 188
Årets resultat		**78 854**	**72 568**

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		79 928 004	79 928 004
Upplåtelseavgifter		7 509 945	7 509 945
Yttre underhållsfond		2 686 476	465 184
		90 124 425	87 903 133
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 148 724	0
Årets resultat		78 854	72 568
		-2 069 871	72 568
Summa eget kapital		88 054 554	87 975 701
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	114 601 229	115 133 050
		114 601 229	115 133 050
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	486 480	360 503
Leverantörsskulder		749 414	802 160
Skatteskulder		38 874	18 518
Övriga skulder	Not 17	174 416	165 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 230 983	1 913 255
		3 680 167	3 259 542
Summa skulder		118 281 396	118 392 592
Summa eget kapital och skulder		**206 335 951**	**206 368 292**

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	197 759 047	199 761 595
Inventarier och maskiner	Not 8	22 050	25 200
		197 781 097	199 786 795
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		197 781 597	199 787 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		128 375	74 958
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 955 084	6 148 969
Övriga fordringar	Not 10	16 061	15 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	445 750	337 697
		4 545 271	6 577 166
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	9 083	3 831
Summa omsättningstillgångar		8 554 354	6 580 997
Summa tillgångar		**206 335 951**	**206 368 292**

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	78 854	72 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 005 698	1 462 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 084 552	1 534 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 990	-89 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	294 649	238 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 217 211	1 684 079
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-784 250
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-784 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-405 844	-289 467
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-405 844	1 430 533
Årets kassaflöde	**1 811 367**	**2 329 862**
Likvida medel vid årets början	**6 152 801**	**3 822 939**
Likvida medel vid årets slut	**7 964 168**	**6 152 801**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,10% av anskaffningsvärdet. Ombyggnader skrivs av med mellan 5% och 10%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 268 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.

Uppskjuten skatt

Föreningens fastighet förvärvades 2009 genom s.k. paketering genom ett bolagsförvärv. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärdet som vid förvärvet överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 243 442	9 762 919
	Hyror	2 729 604	2 752 392
	Bredband	241 800	0
	Övriga intäkter	229 245	158 212
	Bruttoomsättning	13 444 091	12 673 523
	Avgifts- och hyresbortfall	-76 184	-48 794
	Hyresförluster	-151	-10
		13 367 756	**12 624 719**
Not 2	**Drifts och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 189 432	1 083 737
	Reparationer	1 260 454	1 605 311
	El	688 523	673 771
	Uppvärmning	2 615 483	2 346 409
	Vatten	693 524	737 190
	Sophämtning	342 800	289 512
	Fastighetsförsäkring	301 244	283 730
	Kabel-TV och bredband	332 433	118 422
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	332 210	302 985
	Förvaltningsarvoden	514 263	463 975
	Övriga driftkostnader	67 040	99 284
		8 337 406	**8 004 326**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	77 820	82 893
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 620	119 944
	Administrationskostnader	119 976	133 405
	Extern revision	36 500	6 803
	Konsultkostnader	785	108 677
	Medlemsavgifter	28 600	0
		323 301	**451 722**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	173 200	190 750
	Övriga arvoden	4 000	0
	Sociala avgifter	47 273	49 329
		224 473	**240 079**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 685	1 577
	Ränteintäkter skattekonto	123	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 889	0
	Övriga ränteintäkter	5 771	1 414
		13 467	**2 991**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 218 600	2 118 804
	Övriga räntekostnader	319	375
		1 218 919	**2 119 179**

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	171 266 199	170 481 949
	Anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
	Årets investeringar	0	784 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**207 029 082**	**207 029 082**
	Ingående avskrivningar	-7 267 487	-5 808 508
	Årets avskrivningar	-2 002 548	-1 458 979
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 270 035**	**-7 267 487**
	Utgående bokfört värde	**197 759 047**	**199 761 595**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 129 000	1 744 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 562 000	587 000
	Summa taxeringsvärde	**156 691 000**	**142 331 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	31 500	31 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 500**	**31 500**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-6 300	-3 150
	Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 450**	**-6 300**
	Bokfört värde	**22 050**	**25 200**
Not 9	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	0
	Årets investeringar	0	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	0
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	15 661	15 542
	Övriga fordringar	400	0
		16 061	**15 542**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	440 861	337 697
	Upplupna intäkter	4 889	0
		445 750	**337 697**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
		4 000 000	**0**

B.A M. kk JO LG

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handkassa	5 231	0
	Övriga bankkonton	3 852	3 831
		9 083	**3 831**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 928 004	7 509 945	465 184	0	72 568
Resultatdisposition			2 221 292	-2 148 724	-72 568
Årets resultat					78 854
Belopp vid årets slut	**79 928 004**	**7 509 945**	**2 686 476**	**-2 148 724**	**78 854**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19818861	0,78%	2017-01-31	13 887 298	143 044
SBAB	19818934	0,78%	2017-01-31	24 887 298	143 044
SBAB	19818942	0,80%	2017-03-05	25 500 000	0
SBAB	19818950	0,82%	2017-01-31	25 358 442	104 165
SBAB	19818969	0,83%	2017-01-31	25 454 671	96 227
				115 087 709	**486 480**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		114 601 229
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		112 655 309
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	127 500 000	127 500 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	486 480	360 503

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	82 200	54 764
Momsskuld	37 499	18 753
Källskatt	53 160	57 225
Övriga kortfristiga skulder	1 557	34 364
	174 416	**165 106**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	151 247	315 900
Förutbetalda hyror och avgifter	1 037 139	1 005 102
Övriga upplupna kostnader	1 042 597	592 253
	2 230 983	**1 913 255**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**

Stockholm, den 27/4 -2017

Bengt Ohlsson

Boban Antic

Gisela Bergfors

Jan Hultberg

Jimmie Zander

Kent Karlsson

Lennart Grundtman

Tony Åkvist

Vår revisionsberättelse har 2017-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Hall

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vita Husen i Haninge, org.nr. 769619-2447.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vita Husen för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2015 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2016-04-26 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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.

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.

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vita Husen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

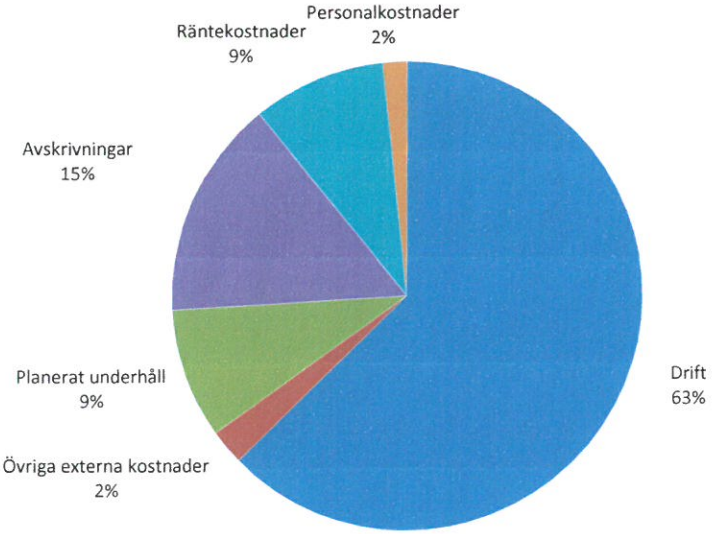
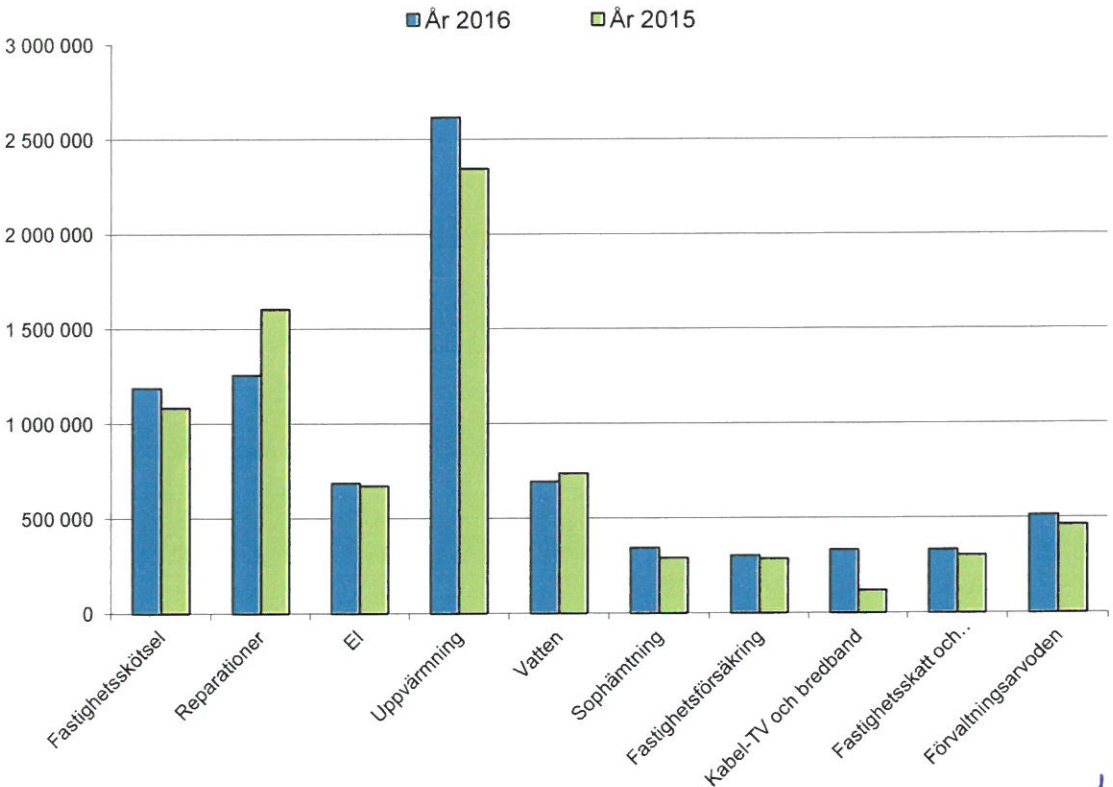
Stockholm den 8 maj 2017

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

HSB Brf Vita Husen i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader