



HSB Brf Anemonen



ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Anemonen

Org.nr. 769610-0960

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Anemonen i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1996.

Styrelsen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrätts tillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten,

Byte av köksfläkt och kåpor, samt rengöring av ventilationen

Plantering av häck och insatt grind

Inköp av nya sopkärl

Besiktning av en vind med isolering i 2B

Installation av varningslampa vid elavbrott

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 18 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Pia Svärd

Beatrice Thelin

Kim Sawyer

Maria Thöyrä

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot utsedd av HSB Södertörn



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pia Svärd.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ann-Charlotte Ekberg, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Carlsson samt Anette Lindqvist.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Pia Svärd.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har ingen studie- och fritidsverksamhet.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande,

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	lägenheter (bostadsrätt)	739,5
1	lägenheter (hyresrätt)	43,5
22	P-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under räkenskapsåret har föreningen bakåt in bredband 100 GB i månadsavgiften för alla lägenheter. Föreningen gräsområden klipps av Villastaden Entreprenad AB.

Vår och höst-städning utförs av de boende.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Besiktning av isoleringsskikt är genomförd och godkänd.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar,

På grund av icke godkänd OVK besiktning så gjordes en större investering av nya fläktar, kåpor och ventilationsfilter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-08-23. Vid besiktningen framkom att en genomgång av balkonger behöver göras

Asfalt runt markbrunnar samt på gångvägar behöver asfalteras om.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder, markkompletteringar vid markbrunnar, se över taken, byte av trappräcken samt se över betongen vid stöttepelarna på ovanplan.

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 069 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Hyreslägenheten höjdes med 5 % fr.o.m. 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 255 000 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 156 år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	69	20	189	182
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069
Vatten/m ² totalyta, kr	23	32	18	29	27
Elektricitet/m ² totalyta, kr	187	150	133	150	152
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	149	217	235	246	283
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	7 989	8 040	8 091	8 142	8 193
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	453	430	461	438	384
Soliditet %	48,4%	48,6%	48,1%	48,2%	47,2%

Väsentliga avtal

Wahlings Installationservice AB, Administration HSB, TV och bredband via Comhem , Sopsortering via SRV, gräsklippning och snöröjning via Villastaden Entreprenad AB, elavtal via Vattenfall samt fastighetsförsäkring via Folksam.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Att få medlemmar kommer till årsstämman. Föreningen behöver fler intresserade medlemmar som hjälps åt med olika föreningsuppdrag som finns i en bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.



Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 806 750	319 500	429 972	531 786	69 463
Vinstdisp enl. stämmobeslut			22 594	46 869	-69 463
Årets resultat					-112 352
Belopp vid årets slut	4 806 750	319 500	452 566	578 655	-112 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	578 655
Årets resultat	-112 352
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 75 343
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	170 774
Summa till stämmans förfogande	561 734

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	561 734
-------------------------	---------



HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	857 368	848 596
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-466 233	-340 087
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 193	-19 462
Utfört underhåll		-170 774	-52 406
Fastighetsskatt		-22 824	-22 374
Avskrivningar		-125 441	-133 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 296	-41 372
Summa rörelsekostnader		-852 762	-609 339
Rörelseresultat		4 607	239 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-117 015	-169 856
Summa finansiella poster		-116 959	-169 794
Årets resultat		-112 352	69 463

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	8 487 739	8 611 037
Mark		2 243 518	2 243 518
Maskiner och inventarier	Not 8	4 285	0
		<u>10 735 542</u>	<u>10 854 555</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 736 042</u>	<u>10 855 055</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 108	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		234 825	303 041
Aktuell skattefordran		815	1 265
Övriga fordringar	Not 10	1 363	1 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 147	41 984
		<u>282 258</u>	<u>347 798</u>
Kassa och bank	Not 12	1 467 390	1 475 575
		<u>1 467 390</u>	<u>1 475 575</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 749 648</u>	<u>1 823 373</u>
Summa tillgångar		<u>12 485 690</u>	<u>12 678 429</u>

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 806 750	4 806 750
Upplåtelseavgifter		319 500	319 500
Underhållsfond		452 566	429 972
		<u>5 578 816</u>	<u>5 556 222</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		578 655	531 786
Årets resultat		-112 352	69 463
		<u>466 303</u>	<u>601 249</u>
Summa eget kapital		<u>6 045 119</u>	<u>6 157 471</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>6 215 000</u>	<u>6 255 000</u>
		6 215 000	6 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		45 850	28 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>139 721</u>	<u>197 612</u>
		225 571	265 958
Summa avsättningar och skulder		<u>6 440 571</u>	<u>6 520 958</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 485 690</u>	<u>12 678 429</u>

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 20-100 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	790 704	790 704
	Hyror	106 620	103 632
	Övriga intäkter	3 988	-1 796
	Bruttoomsättning	901 312	892 540
	Hysesbortfall	-43 944	-43 944
	S:a nettoomsättning	857 368	848 596
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	23 513	0
	Reparationer	104 988	31 881
	El	146 068	117 318
	Vatten	17 777	24 760
	Sophämtning	18 786	14 572
	Övriga driftskostnader skötsel	10 852	21 025
	Förvaltningsarvoden	64 269	57 962
	Snörenhållning	16 875	26 614
	Kabel-TV	33 206	18 156
	Fastighetsförsäkring	16 194	15 423
	Övriga driftskostnader	13 705	12 376
		466 233	340 087
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 903	2 982
	Extern revision	7 300	8 000
	Medlemsavgifter	8 990	8 480
		28 193	19 462
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	25 000	25 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	3 813	4 372
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	2 000
	Sociala avgifter	8 483	8 000
	Summa förtroendevalda	39 296	41 372
	<u>Anställda</u>		
	Föreningen har inte haft några anställda 2016		
	Summa personalkostnader	39 296	41 372
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	32	36
	Ränteintäkter skattekonto	24	26
		56	62
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	116 713	169 856
	Räntekostnader kortfristiga skulder	302	0
		117 015	169 856

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	9 577 003	9 577 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 577 003	9 577 003
Ingående ackumulerade avskrivningar	-965 966	-842 667
Årets avskrivningar	-123 299	-123 299
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 089 264	-965 966
Bokfört värde	8 487 739	8 611 037
Taxeringsvärden för fastigheten Anemonen 1		
Byggnad - bostäder	8 200 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	8 200 000	6 200 000
Mark - bostäder	1 958 000	1 762 000
Mark - lokaler	0	0
	1 958 000	1 762 000
Taxvärde totalt	10 158 000	7 962 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	9 609	9 609
Årets investeringar	6 427	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 036	9 609
Ingående avskrivningar	-9 609	-9 609
Årets avskrivningar	-2 142	0
Utgående avskrivningar	-11 751	-9 609
Bokfört värde	4 285	0

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Noter				2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn				500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				1 128	1 104
Övriga fordringar				235	404
				1 363	1 508
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader, kabel TV, försäkring, ekonomisk förvaltning				44 147	41 984
				44 147	41 984
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank penningmarknadskonto				1 467 390	1 475 575
				1 467 390	1 475 575
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 806 750	319 500	429 972	531 786	69 463
Vinstdisp enl. stämmobeslut			22 594	46 869	-69 463
Årets resultat					-112 352
Belopp vid årets slut	4 806 750	319 500	452 566	578 655	-112 352
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek # 2659455345		1,22%	2018-08-24	2 090 000	20 000
Swedbank Hypotek # 2659455352		1,25%	2019-11-25	2 115 000	20 000
Swedbank Hypotek # 2659455360		1,75%	2019-12-20	2 050 000	0
				6 255 000	40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 215 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					6 055 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				7 542 000	7 542 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				7 542 000	7 542 000
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

HSB:s Brf Anemonen i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 711	13 107
Upplupna arbetsgivaravgifter arvoden	8 000	8 000
Upplupen el	15 015	19 747
Beräknat arvode för revision	7 300	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	75 695	69 019
Övriga upplupna kostnader arvoden	25 000	79 739
	139 721	197 612

Tullinge, den 10/4-17



Beatrice Thelin



Kim Sawyer



Maria Thöyrä



Pia Svärd

Vår revisionsberättelse har 2017-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Ann-Charlotte Ekberg
Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Anemonen, org.nr. 769610-0960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anemonen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

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 Anemonen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 10/4 2017

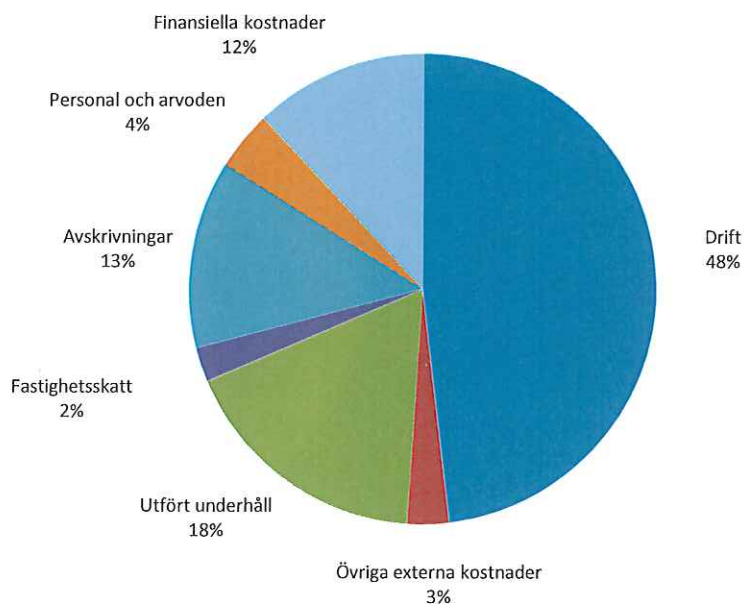


Johannes Aasa 19/4 2017

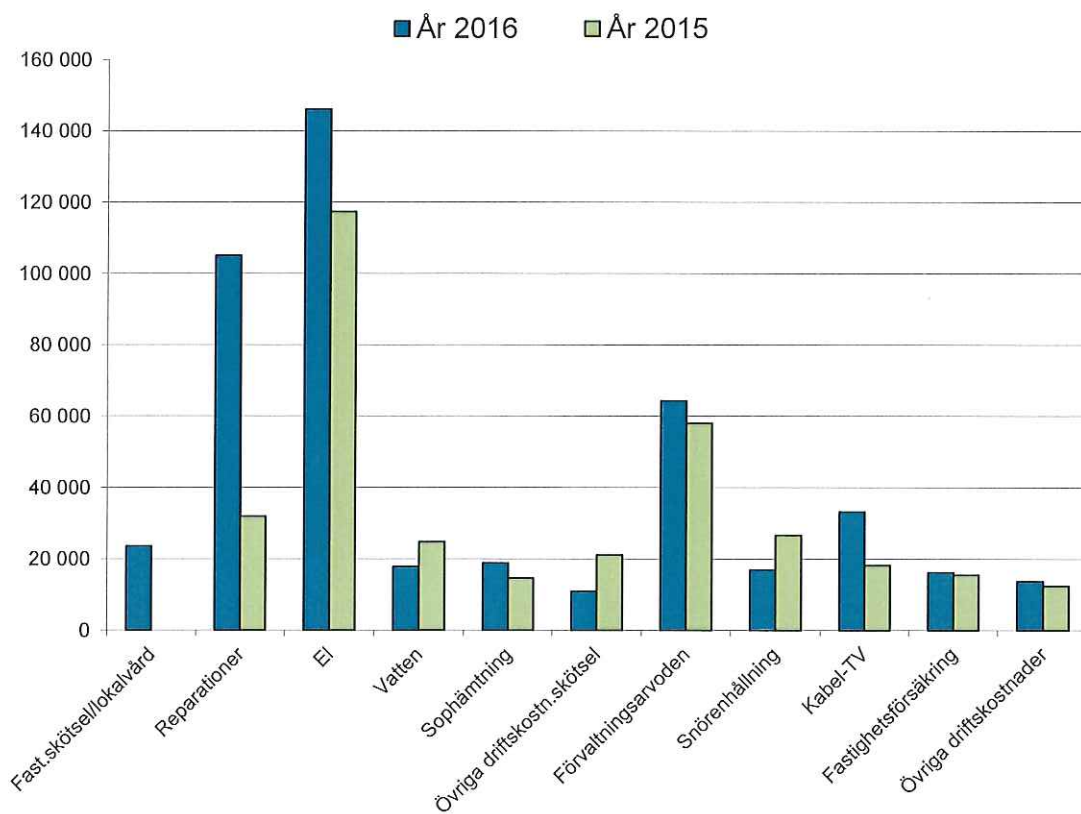
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

