

HSB BRF SOLURET I TYRESÖ ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716418-6897

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Org.nr: 716418-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kyndeln 1 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	8 268
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	87
Parkeringar och garageplatser	99	0

Föreningens fastighets är byggd 1988-1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av tvättstuga, rengöring av värmeväxlare. Byte av hänggrännor, nya vindskivor på garage och förråd. Byte av plåt på 3 st balkong/entrétag. Måla plåtlist på fasad under fönsterpartier på låga utbyggnader. På grund av läckage så har vi bytt de båda pumparna till köldbäraren till en pump i undercentralen.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2 018	OVK	
2 018	Balkongtak	Förstärkning
2 018	Fönsterkarmar	Se över
2 018	Takplåt	Se över

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Hissar	Bytt
2 016	Fönsterbleck	Påslagningsbleck
2 016	Värmesystem	Installation avgasare
2 016	Byggnad	Stampsolning
2 015	Värmepump	Rengöring av köldbärareledning, ny köldbärare till systemet

Övriga väsentliga händelser

Vi tittar på möjligheterna vad vi ska göra av lokalen i K7 där det tidigare var en tvättstuga.

Vi tittar på möjligheterna till att renovera bastun till en ungdomslägenhet

Vi har under 2017 fortsatt med att se över villkoren för våra lån och har därför flyttat över ytterligare två lån på totalt ca 17 miljoner från Stadshypotek till SBAB. Vi bestämde oss även att höja amorteringen från 400 000 kr till 1 miljon per år på lånet 959759.

Detta lån har högst ränta idag eftersom det har varit bundet i 5 år. Vi kommer dock att se till att få bra räntevillkor när det är dags att konvertera lånet per den 30 september 2018. *M*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Information om eventuell extra stämma

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Eriksson	Ledamot
Christer Böös	Ledamot
Elie Saba	Ledamot
Johan Edman	Ledamot
Louise Lundqvist	Ledamot
Matz Leckremo	HSB-ledamot
Ritva Gough	Ledamot
Sofia Jonsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elie Saba, Louise Lundqvist, Johan Edman och Sofia Jonsson. Oskar Karitos som blev vald på två år har valt att hoppa av 7 juni 2017.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Louise Lundqvist, Elie Saba, Barbo Eriksson och Johan Edman.. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunilla Larsson	Föreningsvald ordinarie
Simon Chang	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Mats Leckremo.

Valberedning

Valberedningen består av Ann Burwall sammankallade och Malin Olah.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-26.

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 147 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 13 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 800	8 733	8 784	9 516	8 779
Resultat efter finansiella poster	-77	517	231	559	541
Årsavgift*, kr/kvm	935	935	936	935	935
Drift**, kr/kvm	543	537	517	544	567
Belåning, kr/kvm	7 637	7 720	7 820	7 916	8 085
Soliditet	21%	21%	20%	20%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

*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.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 799 827
Rörelsekostnader	-	7 843 492
Finansiella poster	-	1 033 006
Årets resultat		-76 672

Planerat underhåll	+	1 080 351
Avskrivningar	+	1 782 383
Årets sparande		2 786 062

Årets sparande per kvm total vta 332

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	4 194 022	1 636 739	516 598
Reservering till fond 2017			514 000	-514 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 080 351	1 080 351	
Balanserad i ny räkning				516 598	-516 598
Årets resultat					-76 672
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	3 627 671	2 719 687	-76 672

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 153 336
Årets resultat	-76 672
Reservering till underhållsfond	-514 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 080 351
Summa till stämmans förfogande	2 643 016

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 643 016**

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

HS

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 799 827	8 733 397
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 555 956	-4 508 947
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 189	-158 698
Planerat underhåll		-1 080 351	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-307 613	-256 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 383	-1 748 941
Summa rörelsekostnader		-7 843 492	-6 673 405
Rörelseresultat		956 335	2 059 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 179	2 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 038 185	-1 545 464
Summa finansiella poster		-1 033 006	-1 543 394
Årets resultat		-76 672	516 598

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	78 397 132	80 114 384
Inventarier och maskiner	Not 8	426 978	157 700
Pågående nyanläggningar	Not 9	9 031	9 031
		<u>78 833 141</u>	<u>80 281 115</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 78 833 641 80 281 615

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 157	2 734
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 465 197	1 001 192
Placeringskonto HSB Stockholm		1 164 771	863 741
Övriga fordringar	Not 11	23 240	12 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	478 592	355 388
		<u>3 146 957</u>	<u>2 235 941</u>

Kassa och bank Not 13 137 143 137 325

Summa omsättningstillgångar 3 284 100 2 373 266

Summa tillgångar**82 117 741 82 654 881**

28

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 748 439	10 748 439
Yttre underhållsfond		3 627 671	4 194 022
		<u>14 376 110</u>	<u>14 942 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 719 687	1 636 739
Årets resultat		-76 672	516 598
		<u>2 643 016</u>	<u>2 153 336</u>
Summa eget kapital		<u>17 019 125</u>	<u>17 095 797</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>62 100 672</u>	<u>63 389 863</u>
		62 100 672	63 389 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 041 410	438 249
Leverantörsskulder		854 527	548 266
Övriga skulder	Not 17	98 607	94 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 003 400</u>	<u>1 088 390</u>
		2 997 944	2 169 221
Summa skulder		65 098 616	65 559 084
Summa eget kapital och skulder		<u>82 117 741</u>	<u>82 654 881</u> <i>nr</i>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-76 672	516 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 782 383	1 748 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 705 711	2 265 539
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-145 981	-4 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	225 562	-25 526
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 785 292	2 235 685
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-378 437
Investeringar i maskiner/inventarier	-334 409	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-680 243
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-334 409	-1 058 680
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-686 030	-827 543
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-686 030	-827 543
Årets kassaflöde	764 853	349 462
Likvida medel vid årets början	2 002 258	1 652 796
Likvida medel vid årets slut	2 767 111	2 002 258

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



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig 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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-20% 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 styrelsen.

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 1 315 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 401 913 kr. 



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 731 416	7 731 416
Årsavgifter el	458 294	404 483
Hyror	403 607	402 604
Bredband	166 500	157 125
Övriga intäkter	63 926	64 640
Bruttoomsättning	<u>8 823 743</u>	<u>8 760 268</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-23 537	-26 840
Hyresförluster	-379	-31
	8 799 827	8 733 397
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	802 355	764 673
Reparationer	396 679	456 419
El	841 327	827 668
Uppvärmning	820 459	779 432
Vatten	420 480	399 507
Sophämtning	299 837	270 941
Fastighetsförsäkring	122 019	110 577
Kabel-TV och bredband	198 998	208 868
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	161 090	155 826
Förvaltningsarvoden	457 463	502 338
Övriga driftkostnader	35 250	32 698
	4 555 956	4 508 947
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	44 449	42 657
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 794	16 202
Administrationskostnader	15 963	40 674
Extern revision	4 863	10 000
Konsultkostnader	0	15 165
Medlemsavgifter	37 120	34 000
	117 189	158 698
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 463	179 998
Revisionsarvode	10 000	8 000
Övriga arvoden	3 600	6 400
Sociala avgifter	65 779	50 598
Övriga personalkostnader	771	11 823
	307 613	256 819
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	362	319
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 030	649
Ränteintäkter skattekonto	0	38
Övriga ränteintäkter	3 787	1 064
	5 179	2 070
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 037 391	1 544 065
Övriga räntekostnader	794	1 399
	1 038 185	1 545 464



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	90 883 026	90 246 590
Anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-680 243
Årets aktiverade tillgångar	0	1 316 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 383 026	93 383 026
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 268 642	-12 231 634
Årets avskrivningar	-1 717 252	-1 717 251
Årets försäljning/utrangeringar	0	680 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 985 894	-13 268 642
Utgående bokfört värde	78 397 132	80 114 384
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 222 000	1 222 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	159 000	159 000
Summa taxeringsvärde	85 981 000	85 981 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	532 649	532 649
Årets investeringar	334 409	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	867 058	532 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-374 949	-343 259
Årets avskrivningar	-65 131	-31 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 080	-374 949
Bokfört värde	426 978	157 700
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 031	267 030
Årets investeringar	0	1 058 680
Omklassificering till byggnad	0	-1 316 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 031	9 031
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 708	2 502
Skattefordran	7 925	10 384
Övriga fordringar	13 607	0
	23 240	12 886
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	478 592	355 388
	478 592	355 388

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

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		11 843	12 025		
Handelsbanken		123 319	123 319		
Swedbank		1 981	1 981		
		137 143	137 325		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	4 194 022	1 636 739	516 598
Resultatdisposition			-566 351	1 082 949	-516 598
Årets resultat					-76 672
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	3 627 671	2 719 687	-76 672
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25236416	1,61%	2019-12-13	10 162 050	0
SBAB	25236440	0,54%	2018-03-30	9 666 919	41 410
SBAB	27759416	1,30%	2021-01-21	10 000 000	0
SBAB	27759424	0,50%	2018-03-01	8 824 703	0
SBAB	28209819	0,50%	2018-08-23	8 412 844	0
Stadshypotek	105828	1,40%	2020-09-01	7 118 900	0
Stadshypotek	959759	3,86%	2018-09-30	8 956 666	1 000 000
				63 142 082	1 041 410
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					62 100 672
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 935 032
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				78 954 000	78 954 000
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 041 410	438 249
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				98 607	87 107
Övriga kortfristiga skulder				0	-6 398
				98 607	80 709
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				12 069	95 342
Förutbetalda hyror och avgifter				621 548	702 099
Övriga upplupna kostnader				369 783	290 949
				1 003 400	1 088 390

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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 *JK*



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter

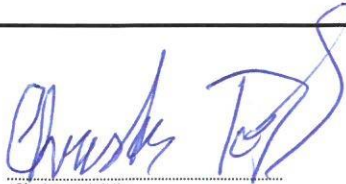
2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 11 mars 2018



Barbro Eriksson



Christer Böös



Elie Saba



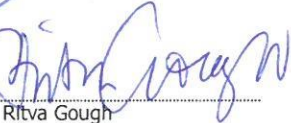
Johan Edman



Louise Lundqvist



Matz Leckremo



Ritva Gough



Sofia Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


GUVILLA LARSSON

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Tyresö, org.nr. 716418-6897.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risker 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 osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Soluret i Tyresö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

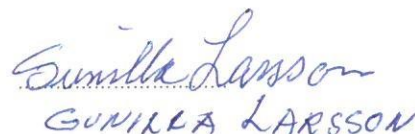
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 19/3-2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor