



HSB BRF LILLHOLMEN

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF LILLHOLMEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gräsholmen 2 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3087
Hysesrätter	0	0
Lokaler		
Parkering och garageplatser	34	--

Föreningens fastigheter är byggda 2007 Värdeår är 2008

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Ekholmen/Lillholmens samfällighet..

Vi har gemensam markskötsel och snöröjning.

Föreningens andel är 32 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har enbart utfört löpande underhåll under verksamhetsåret. *Övriga väsentliga händelser*
Föreningen har haft 2 städdagar, en på våren och en på hösten. Vi har anordnat glöggkväll, en trevlig grillkväll och har också haft en trädgårdsgrupp som skött om mindre trädgårdsunderhåll.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-15. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

P

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Rüdlinger	Ordförande/Sekreterare/Webbansvarig	
Olle Arvidson	Vice Ordförande/Fastighetsansvarig	
Jonas Möller	Ekonomiansvarig	avgick 2016-10-23
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot	

Ingen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten förutom föreningsstämman.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Rüdlinger, Olov Arvidson och Jonas Möller (fram till 2016-10-23).
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ari Hassan	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit valfri styrelsemedlem.

Valberedning

Valberedningen består av Inger Netzell.

Underhållsplan

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

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 61 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 6 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 963	3 123	2 868	2 866	2 771
Resultat efter finansiella poster	299	-1 299	-241	-68	-19
Årsavgift*, kr/kvm	912	912	885	885	859
Drift**, kr/kvm	482	482	472	485	505
Belåning, kr/kvm	6 459	6 554	6 691	6 819	6 946
Soliditet, %	68 %	68 %	69 %	69 %	69 %

(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).

9

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

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	657 206	-1 260 195	-1 298 908
Reservering till fond 2015			408 000	-408 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-20 500	20 500	
Balanserad i ny räkning				-1 298 908	1 298 908
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					299 308
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	1 044 706	-2 946 603	299 308

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 946 603
Årets resultat	<u>299 308</u>
	-2 647 295

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-435 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>-3 082 295</u>
	-2 647 295

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

40



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 962 920	3 123 206
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 489 627	-1 467 743
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 517	-49 692
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 684	-62 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		-2 225 773	-2 191 359
Rörelseresultat		737 147	931 846
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 141	4 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-441 979	-2 235 275
Summa finansiella poster		-437 839	-2 230 754
Årets resultat		299 308	-1 298 908

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK1" and "of".

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	67 203 912	67 814 857
		67 203 912	67 814 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		67 204 412	67 815 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 206	1 420
Övriga fordringar	Not 9	721 671	856 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	130 839	147 366
		856 716	1 004 861
Kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	400 000
Kassa och bank	Not 12	181 950	56 674
Summa omsättningstillgångar		1 838 666	1 461 535
Summa tillgångar		69 043 078	69 276 892

ER ALI
eh
P

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

48 786 000

48 786 000

Yttre underhållsfond

1 044 706

657 206

49 830 70649 443 206*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 946 603

-1 260 195

Årets resultat

299 308

-1 298 908

-2 647 295-2 559 103

Summa eget kapital

47 183 41146 884 103**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 559 044

19 881 544

19 559 04419 881 544*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 623 220

1 871 175

Leverantörsskulder

189 456

170 567

Skatteskulder

60 240

59 016

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

427 707

410 487

2 300 6232 511 245

Summa skulder

21 859 66722 392 789**Summa eget kapital och skulder****69 043 078****69 276 892**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	299 308	-1 298 908
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	910 253	-687 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 091	-33 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-240 622	1 440 514
Kassaflöde från löpande verksamhet	682 722	719 399
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-292 500	-424 614
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-292 500	-424 614
Årets kassaflöde	390 222	294 785
Likvida medel vid årets början	1 283 404	988 619
Likvida medel vid årets slut	1 673 626	1 283 404

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

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



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 statlig 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
	Hyrer	119 350	120 290
	Övriga intäkter	29 637	191 066
	Bruttoomsättning	2 963 227	3 125 596
	Avgifts- och hyresbortfall	-300	-2 390
	Hyresförluster	-7	0
		2 962 920	3 123 206
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	357 506	334 255
	Reparationer	93 970	77 636
	El	64 773	58 863
	Uppvärmning	381 987	351 136
	Vatten	62 080	54 555
	Sophämtning	79 034	78 523
	Fastighetsförsäkring	46 865	44 633
	Kabel-TV och bredband	84 724	84 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	30 408	29 808
	Förvaltningsarvoden	84 483	99 832
	Tomträttsavgäld	183 573	201 264
	Övriga driftkostnader	20 224	32 542
	Planerat underhåll	0	20 500
		1 489 627	1 467 743
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	6 250	6 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 871	8 087
	Administrationskostnader	12 192	16 092
	Extern revision	8 824	8 463
	Konsultkostnader	11 580	0
	Medlemsavgifter	10 800	10 800
		63 517	49 692
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 400	44 100
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Övriga arvoden	2 000	2 000
	Sociala avgifter	13 284	14 879
		61 684	62 979
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	326	219
	Ränteintäkter skattekonto	2	135
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 410	4 084
	Övriga ränteintäkter	403	83
		4 141	4 521
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	223 331	376 182
	Ränteswap kostnader	218 648	1 859 093
		441 979	2 235 275

mi
ER
d
Obr



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
 Ingående avskrivningar	-2 071 143	-1 460 198
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 682 088	-2 071 143
 Utgående redovisat värde	67 203 912	67 814 857
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	7 800 000
Summa taxeringsvärde	44 600 000	41 800 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 995	29 345
Avräkningskonto HSB Stockholm	691 676	826 730
	721 671	856 075
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	130 174	146 734
Upplupna intäkter	665	632
	130 839	147 366
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	550 000	150 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	250 000	250 000
	800 000	400 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	176 950	51 674
	181 950	56 674

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	657 206	-1 260 195	-1 298 908
Resultatdisposition			387 500	-1 686 408	1 298 908
Årets resultat					299 308
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	1 044 706	-2 946 603	299 308

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,26%	2018-05-16	5 625 000	125 000
Nordea Hypotek	39788708099	0,45%	2017-03-06	4 132 794	30 000
Nordea Hypotek	39788727174	0,39%	2017-03-30	5 656 250	125 000
Nordea Hypotek	39788727182	0,39%	2017-03-30	4 525 000	100 000
				19 939 044	380 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 559 044

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 039 044

Föreningen har följande swapavtal

Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Nordea	1002230/1260147	3,99%	2019-04-26	1 758 301	-1 243 220
				1 758 301	-1 243 220

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 107 000 25 107 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	380 000	350 000
Marknadsvärde swapavtal	1 243 220	1 521 175
	1 623 220	1 871 175

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 067	365
Förutbetalda hyror och avgifter	231 941	231 252
Övriga upplupna kostnader	162 699	178 870
	427 707	410 487

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

ARI
EF d
Eh



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 20170426

Eva Rüdlinger

Olov Arvidson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 20170426 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Lillholmen i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 26/4 2017



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor