



HSB BRF ÄTTEGRENEN 2 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: 769607-7317

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ÄTTEGRENEN 2

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ättegrenen 2 i Stockholms kommun med tomträtt

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	5 245
Hyresrätter	5	897
Lokaler	2	--
Parkering och garageplatser	3	--

Föreningens fastighet är byggd 1968 Värdeår är 1968

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 6 %.

Genomfört och planerat underhåll

Målning av loftgångar

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Vindar	Isolering
2016-2017	Gårdar	Uppfräschning, plantering och allmänt underhåll
2016	Fasad	Nya fönster i samtliga byggnader
2016-2017	Gårdar	Utökning av antal parkeringsplatser från 3 till 17

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Christian Zoller
Ledamot Joakim Hofdamm
Ledamot, sekreterare Yelda Hadodo
HSB-ledamot Lennart Rönnevig
Ledamot Britt Kelsey
Ledamot Mikael Wikman
Ledamot Patric Söderberg

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christian Zoller, Mikael Wikman

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt Kelsey, Christian Zoller och Patric Söderberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Föreningsvald Anguson Tesfai
Föreningsvald Adnan Toma
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mona Malmström

Valberedning

Valberedningen består av Mona Malmström och Ewelina Juneja

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-02-17

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 91 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016 Under året har 15 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 518	6 020	5 461	5 192	5 071
Resultat efter finansiella poster	-449	-1 225	-898	-75	-146
Årsavgift*, kr/kvm	719	831	831	806	781
Drift**, kr/kvm	497	570	534	475	469
Beläning, kr/kvm	6 834	7 011	7 003	7 240	7 272
Soliditet, %	52	50,1	49,9	47,2	46,4

(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 början	42 682 497	4 559 016	988 255	-2 690 171	-1 225 373
Resultatdisposition			-682 281	-543 092	1 225 373
Upplåtelse	793 698	1 556 302			
Årets resultat					-448 531
Belopp vid årets slut	43 476 195	6 115 318	305 974	-3 233 262	-448 531

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-3 233 262
Årets resultat	<u>-448 531</u>
	-3 681 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	363 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 996
Balanserat resultat	<u>-4 042 797</u>
	-3 681 793

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 042 797
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ättgrenen 2**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 518 334	6 019 865
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 687 242	-4 179 613
Övriga externa kostnader	Not 3	-519 263	-1 016 627
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-188 645	-203 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 159	-779 159
Summa rörelsekostnader		<u>-5 174 309</u>	<u>-6 178 792</u>
Rörelseresultat		344 024	-158 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 512	16 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-804 067	-1 082 861
Summa finansiella poster		<u>-792 556</u>	<u>-1 066 446</u>
Årets resultat		-448 531	-1 225 373

**HSB Bostadsrättsförening Attegrenen 2**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	81 607 191	82 354 331
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>32 019</u>	<u>64 038</u>
		81 639 210	82 418 369
Summa anläggningstillgångar		<u>81 639 210</u>	<u>82 418 369</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 814	16 580
Övriga fordringar	Not 9	6 824 788	3 817 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>395 810</u>	<u>891 907</u>
		7 228 412	4 725 987
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	9 828	0
Summa omsättningstillgångar		<u>8 238 240</u>	<u>5 725 987</u>
Summa tillgångar		<u>89 877 450</u>	<u>88 144 356</u>

**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 591 513	47 241 513
Yttre underhållsfond		305 974	988 255
		<u>49 897 487</u>	<u>48 229 768</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 233 262	-2 690 171
Årets resultat		-448 531	-1 225 373
		<u>-3 681 794</u>	<u>-3 915 543</u>
Summa eget kapital		<u>46 215 693</u>	<u>44 314 225</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>42 435 833</u>	<u>42 750 000</u>
		42 435 833	42 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	190 417	0
Leverantörsskulder		297 077	313 232
Skatteskulder		12 618	7 563
Övriga skulder	Not 16	20 090	20 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>705 722</u>	<u>739 101</u>
		1 225 924	1 080 131
Summa skulder		<u>43 661 757</u>	<u>43 830 131</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>89 877 450</u>	<u>88 144 356</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ättgrenen 2**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-448 531	-1 225 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	779 159	779 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	330 628	-446 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	309 863	-544 626
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-44 624	-44 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	595 867	-1 035 833
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-123 750	0
Inbetalda insatser	2 350 000	1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 226 250	1 900 000
Årets kassaflöde	2 822 117	864 167
Likvida medel vid årets början	4 817 499	3 953 332
Likvida medel vid årets slut	7 639 616	4 817 499

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



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

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 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 671 021	4 283 270
Hyror	1 366 900	1 166 262
Övriga intäkter	534 588	715 507
Bruttoomsättning	<u>5 572 509</u>	<u>6 165 039</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 175	-143 034
Hyresförluster	0	-2 140
	5 518 334	6 019 865
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	514 009	211 239
Reparationer	307 949	980 889
El	126 946	128 867
Uppvärmning	899 519	851 835
Vatten	204 503	164 260
Sophämtning	121 691	132 208
Fastighetsförsäkring	83 357	79 388
Kabel-TV och bredband	60 011	57 256
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	112 883	107 362
Förvaltningsarvoden	277 373	279 574
Tomträttsavgäld	347 900	347 900
Övriga driftkostnader	41 605	36 554
Planerat underhåll	589 496	802 281
	3 687 242	4 179 613
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 193	2 193
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 079	16 673
Administrationskostnader	438 966	791 479
Extern revision	12 125	8 875
Konsultkostnader	42 200	184 039
Medlemsavgifter	11 700	13 368
	519 263	1 016 627
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 000	132 900
Revisionsarvode	3 500	4 000
Sociala avgifter	41 395	43 014
Övriga personalkostnader	9 750	23 479
	188 645	203 393
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 253	1 588
Ränteintäkter skattekonto	7	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 197	14 121
Övriga ränteintäkter	3 055	706
	11 512	16 415
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	804 169	1 082 424
Övriga räntekostnader	-102	437
	804 067	1 082 861



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 920 335	84 920 335
Ingående avskrivningar	-2 566 004	-1 818 864
Årets avskrivningar	-747 140	-747 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 313 144	-2 566 004
Utgående redovisat värde	81 607 191	82 354 331
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 163 000	1 681 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	103 000
Summa taxeringsvärde	68 083 000	57 184 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	192 490	192 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 490	192 490
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-128 452	-96 433
Årets avskrivningar	-32 019	-32 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 471	-128 452
Bokfört värde	32 019	64 038
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Del av Insats	195 000	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 629 788	3 817 499
	6 824 788	3 817 499
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	395 520	891 564
Upplupna intäkter	290	343
	395 810	891 907
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	9 828	0
	9 828	0



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter 2016-12-31 2015-12-31**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	42 682 497	4 559 016	988 255	-2 690 171	-1 225 373
Resultatdisposition			-682 281	-543 092	1 225 373
Upplåtelse lägenheter	793 698	1 556 302	0	0	0
Årets resultat					-448 531
Belopp vid årets slut	43 476 195	6 115 318	305 974	-3 233 262	-448 531

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	147732	1,21%	2019-03-01	5 955 000	60 000
Stadshypotek	147790	1,21%	2019-03-30	6 451 250	65 000
Stadshypotek	165693	1,10%	2017-06-01	3 220 000	60 000
Stadshypotek	64017	1,80%	2020-03-01	12 500 000	0
Stadshypotek	64019	1,30%	2017-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	64021	1,50%	2018-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	995662	2,74%	2017-03-30	6 500 000	5 417
				42 626 250	190 417

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 435 833Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 674 165**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 000 000 46 000 000**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 190 417 0
190 417 0**Not 16 Övriga skulder**Depositioner 17 000 17 000
Källskatt 3 090 3 090
Övriga kortfristiga skulder 0 145
20 090 20 235**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Förutbetalda hyror och avgifter 402 386 402 440
Övriga upplupna kostnader 303 336 336 661
705 722 739 101

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769607-7317

HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den _____


Britt Kelsey


Christian Zoller


Mikael Wikman


Joakim Hofdamm


Patric Kenneth Söderberg


Yelda Hadodo

Vår revisionsberättelse har ¹⁸⁻⁵⁻¹⁷ lämnats beträffande denna årsredovisning
^{22/5-17}


Adnan Toma
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ättegrenen 2, org.nr. 769607-7317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättegrenen 2 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 professionell 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 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 Ättegrenen 2 för 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 18/5 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Adnan Toma
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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



HSB – där möjligheterna bor