

ÅRSREDOVISNING
OCH
REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ
STOCKHOLM

1 januari 2016 - 31 december 2016



Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 8 augusti 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta och har sitt säte i Stockholm.

Fastigheterna var under 2016 fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrums-, 45 tvårums-, 78 tre-rums-, 21 fyrrums- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fem större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 484 494 kr. Vidare finns 56 garage och 73 parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 335 656 kr respektive 154 620 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 25 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Hans Flodin	Vice ordförande från stämman 2016-04-28, innan dess ledamot
Joakim Hagsköld	Ledamot och sekreterare
Hanna Pettersson	Ledamot
Gudrun von Zweigbergk	Ledamot till stämman 2016-04-28
Maud Beijner	Ledamot från och med stämman 2016-04-28
Karl-Erik Jönsson	Ledamot från och med stämman 2016-04-28
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

Maud Beijner var från och med 2015-12-17 och fram till stämman adjungerad ledamot i styrelsen (ersatte Eva Friberg). I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hans Flodin och Hanna Pettersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2016 tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Eva Friberg (avgick 2015-09-24), Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening. Från och med stämman 2016 tecknas föreningens firma av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Hanna Pettersson, Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor vald av föreningen har under året varit Eva Wallin med Magdalena Bibik som suppleant.

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Margareta Biazzi, Bertil Olsson och Susanne Gustafsson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 var fram till stämman 2016 ordinarie ombud Eva Friberg och Hanna Pettersson. Från stämman 2016 har ordinarie ombud varit Maud Beijner och Hanna Pettersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 april 2016.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Anställda

Klas Heiser har under året varit anställd som vicevärd, anställningen omfattar 20 % av heltid. Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen har utgått med 84 600 och övriga arvoden har utgått med 15 000 kr. Lön till vicevärd har utgått med 111 410 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

Kalendarium över större utförda arbeten

1991 Fasadrenovering och byte till isolerfönster
1993 Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1996-97 Målning av samtliga trappuppgångar
2001 Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
2001 Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2003 Stambyte i 6 badrum och 3 kök.
2004 Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling.
2005-2006 byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2008 Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2010-2011 Installation av köksavfallskvarnar, totalt 160 st. (80 % av hushållen).
2010-2012 Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2011 OVK och sotning.
2012 Renovering av lekplatserna
2012 Modernisering av undercentralerna
2012-2013 Installation av termostatventiler på samtliga radiatorer
2013 Målning av entrépartier
2013 Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013 Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013 Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
2016 Byte av samtliga garageportar

Kalendarium över större planerade renoveringar

Under 2017 kommer stammar för kallvatten i samtliga källare att bytas ut (undantaget C-huset som redan är klart), frågan om fasadrenovering bevakas.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Vår- och höststädning genomfördes genom trädgårdsgruppens försorg.

Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter. Under året har lokalen även nyttjats av en grupp som utövar qigong. 

Ekonomi

Föreningen är av Skatteverket klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Föreningen har sina lån i Swedbank. C:a 60 % av föreningens lån är bundna och amorteras med c:a 3 % per år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	10 491	10 468	10 545	10 279	9 740
Årets resultat, tkr	1 961	1 116	1 531	40	-206
Balansomslutning, tkr	43 812	42 873	42 984	42 436	39 929
Fond yttre underhåll	716 708	768 096	655 159	790 063	887 836
Belåning, kr/m ²	2 528	2 611	2 698	2 763	2 534
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	640	640	640	624	594
Soliditet	15%	11%	9%	5%	5%

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	768 096	1 816 798	1 116 325
Resultatdisposition 2015			-360 000	1 476 325	-1 116 325
Resultatdisposition 2016			308 612	-308 612	0
Årets resultat					1 961 215
Belopp vid årets slut	918 416	166 154	716 708	2 984 511	1 961 215

Behandling av årets resultat

Resultatdisposition

2016

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	3 293 123
Årets resultat	1 961 215
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-552 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	243 388
Summa till stämmans förfogande	4 945 726

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 945 726
-------------------------	-----------

Slutord

Under 2016 byttes samtliga garageportar ut och försågs med fjärröppning. Källare, el-centraler och städskrubbar målades.

Efter beslut på ordinarie stämma och extra föreningsstämma antog föreningen nya stadgar. Vidare har ett nytt 20-årigt avtal tecknats för föreningens tomträtt, avtalet gäller från och med april 2018.

För att komma till rätta med de frekventa problemen med parkering på gårdarna anlätades från och med den 1 maj ett parkeringsbolag med uppdrag att övervaka föreningens område.

Frågan om eventuell nybyggnation i samband med tyngdpunkt Farsta har heller inte under 2016 resulterat i ett beslut. Som tidigare meddelats önskar styrelsen invänta detta innan föreningen går vidare med den planerade fasadrenoveringen.

Sammantaget är situationen i föreningen stabil och det finns ingen anledning att detta ska förändras under 2017. Styrelsen önskar även i år rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2016.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 490 879	10 467 511
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 294 773	-6 232 567
Övriga externa kostnader	Not 3	-161 146	-160 606
Planerat underhåll		-243 388	-1 054 977
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-281 067	-280 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 295	-1 190 683
Summa rörelsekostnader		-8 195 669	-8 919 721
Rörelseresultat		2 295 210	1 547 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 431	14 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-352 425	-446 174
Summa finansiella poster		-333 994	-431 465
Årets resultat		1 961 215	1 116 325

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 37 614 968 37 864 541

Inventarier och maskiner

Not 8 72 185 176 498

37 687 153 38 041 039*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

37 687 653 38 041 539**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 564 9 318

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 337 059 2 562 406

Övriga fordringar

Not 10 7 918 22 395

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 566 736 430 498

2 917 277 3 024 617

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 200 000 1 800 000

Kassa och bank

Not 13 7 000 7 000

Summa omsättningstillgångar

6 124 277 4 831 617**Summa tillgångar****43 811 930** **42 873 156**

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

918 416

918 416

Upplåtelseavgifter

166 154

166 154

Yttre underhållsfond

716 708

768 096

1 801 278

1 852 666*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 984 511

1 816 798

Årets resultat

1 961 215

1 116 325

4 945 726

2 933 123

Summa eget kapital

6 747 004

4 785 789**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

33 706 043

34 856 043

33 706 043

34 856 043*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 150 000

1 150 000

Leverantörsskulder

764 058

821 865

Övriga skulder

Not 17

1 047

1 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 443 778

1 258 321

3 358 883

3 231 324

Summa skulder

37 064 926

38 087 367

Summa eget kapital och skulder

43 811 930

42 873 156

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 961 215	1 116 325
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 215 295	1 190 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 176 510	2 307 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 007	-6 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	127 559	-50 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 186 062	2 249 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-861 409	-301 138
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-861 409	-301 138
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 201 739
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 201 739
Årets kassaflöde	1 174 653	746 679
Likvida medel vid årets början	4 369 406	3 622 728
Likvida medel vid årets slut	5 544 059	4 369 407

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



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivningstiden som tillämpas är 5-10 år.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 818 992	8 818 992
Årsavgifter el	630 430	656 944
Hyror	979 360	959 823
Övriga intäkter	77 636	53 343
Bruttoomsättning	10 506 418	10 489 102
Avgifts- och hyresbortfall	-12 863	-21 480
Hyresförluster	-2 676	-111
	10 490 879	10 467 511
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 089 288	1 152 768
Reparationer	649 450	559 233
El	703 680	639 060
Uppvärmning	1 824 219	1 744 833
Vatten	267 931	256 044
Sophämtning	184 177	205 978
Fastighetsförsäkring	140 291	139 359
Kabel-TV och bredband	84 510	206 893
Fastighetsskatt	311 606	296 871
Förvaltningsarvoden	316 031	314 655
Tomträttsavgäld	658 204	658 204
Övriga driftskostnader	65 386	58 669
	6 294 773	6 232 567
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	9 908
Hyror och arrenden	7 129	3 887
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 709	26 280
Administrationskostnader	81 051	78 356
Extern revision	16 413	16 475
Konsultkostnader	6 144	0
Medlemsavgifter	25 700	25 700
	161 146	160 606
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	84 600	73 000
Revisionsarvode	10 000	8 000
Övriga arvoden	15 000	21 400
Löner och övriga ersättningar	111 410	108 165
Sociala avgifter	47 607	58 873
Pensionskostnader och förpliktelser	12 450	11 450
	281 067	280 888
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	648	737
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 559	13 185
Övriga ränteintäkter	1 224	787
	18 431	14 709
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	352 425	445 724
Övriga räntekostnader	0	450
	352 425	446 174



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 795 225	60 494 087
Årets investeringar	861 409	301 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 656 634	60 795 225
Ingående avskrivningar	-22 930 684	-21 844 314
Årets avskrivningar	-1 110 982	-1 086 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 041 666	-22 930 684
Utgående bokfört värde	37 614 968	37 864 541
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 303 000	3 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 878 000	1 900 000
Summa taxeringsvärde	169 181 000	156 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	704 375	704 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 375	704 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-527 877	-423 564
Årets avskrivningar	-104 313	-104 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-632 190	-527 877
Bokfört värde	72 185	176 498
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 374	4 116
Skattefordran	3 544	18 279
	7 918	22 395
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	564 029	428 707
Upplupna intäkter	2 707	1 791
	566 736	430 498

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

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 200 000	1 800 000			
		3 200 000	1 800 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	7 000	7 000			
		7 000	7 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	768 096	1 816 798	1 116 325
	Resultatdisposition 2015			-360 000	1 476 325	-1 116 325
	Resultatdisposition 2016			308 612	-308 612	0
	Årets resultat					1 961 215
	Belopp vid årets slut	918 416	166 154	716 708	2 984 511	1 961 215
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855688780	0,35%	2017-02-18	13 666 761	600 000
	Swedbank hypotek	2855688806	1,10%	2019-11-25	10 594 641	275 000
	Swedbank hypotek	2855688822	1,42%	2018-10-11	10 594 641	275 000
					34 856 043	1 150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 706 043
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 106 043
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				39 817 000	39 817 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 150 000	1 150 000
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				687	1 138
	Övriga kortfristiga skulder				360	0
					1 047	1 138
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				48 195	53 902
	Förutbetalda hyror och avgifter				948 274	865 196
	Övriga upplupna kostnader				390 309	339 223
					1 386 778	1 258 321

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



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23 mars 2017


Hanna Pettersson


Hans Flodin


Joakim Hagsköld


Karl-Erik Jönsson


Maud Beijner


Michael Ribbenhag


Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 29 - 3 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lina Wall


Marcus Petersson

Av föreningen vald revisor

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lurö i Stockholm, org.nr. 702001-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lurö 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. Revisorernas 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 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. 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 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 Lurö 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 29/3 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

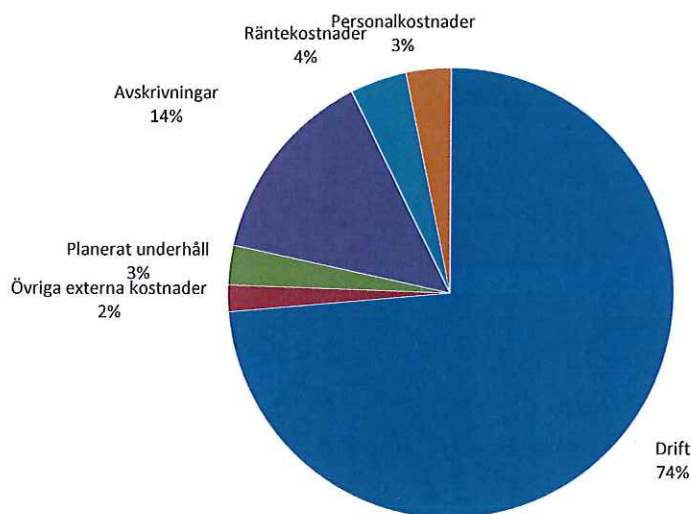


Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

