

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP
769604-3863

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15



BRF Hjälaren-Sköntorp

769604-3863

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjälaren-Sköntorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Hjälaren 9-12 & Sköntorp 7-9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tämnavägen 8-26, 26A, 28-40 samt Sköntorpsvägen 93-103, 94-120. Bostadsrättsföreningen Hjälaren-Sköntorp registrerades 1999. Fastigheterna är byggda 1945 och 1986. Marken är upplåten med tomträtt som löper till 2025 och 2026.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
223	lägenheter, bostadsrätt	13 803
14	lägenheter, hyresrätt	712
15	lokaler, hyresrätt	949,2

På föreningens fastighet finns 22 parkeringsplatser och 16 garageplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-04. På stämman deltog 33 medlemmar.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsinformation

Andelstalen har under året räknats om efter att nya bostadsrätter upplåtits. Detta har givit mindre justeringar på medlemsavgifterna. Inga avgiftsförändringar är planerade.

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos Brandkontoret för fullvärde. Försäkring mot ohyra samt styrelseförsäkring ingår. Brandkontoret har ett mycket gott rykte för sin goda skadehantering. Genom de som byggde de äldre husen i föreningen är vi dessutom delägare i Brandkontoret med rätt till vinstutdelning. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-04. På stämman deltog 33 medlemmar.

Följande lägenheter har sålts/överlåtits under 2016:

1050,1051,1060,1062,1064,1086,1089,1092,1107,1113,1120,1140,1142,1188,1005,1007,1202,1217,1221,1170,1171,1173,1174,1176,1182,2008

K

BRF Hjälmarén-Sköntorp

769604-3863

Styrelsen

Styrelsen var under första halvan av året en ledamot kort efter ett avhopp direkt efter stämman. Då arbetsbördan blev oskäligt stor valde styrelsen att adjungera en suppleant stadigvarande för resten av året.

Ordförande	Tomas Adolfsson
Vice ordförande	Jan Andersson
Sekreterare	Marcus Glaad/Lina Wallén
Vice Sekreterare	Khalid Rashid
Kassör	Kimmy Lenell
Ledamot	Camilla Englin
Suppleant	Sibylle Westerling
Suppleant	Lina Wallén
Suppleant	Susanne Grossauer
Revisor	Birgitta Enquist
Revisorssuppleant	Henrik Eliaeson

Styrelsemöten har hållits månadsvis (ej juli), som regel den tredje torsdagen i månaden, och har haft väldigt god uppslutning. Total 11 protokollförda sammanträden har hållits.

Auktoriserad revisor har varit Per Engzell och intern revisor Birgitta Enquist med Henrik Eliaeson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Per Gullstrand, sammankallande, Malin Parkkali och Kim Hellgren.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Glaad, Camilla Englin och Jan Andersson. Stig Sjölander har avgått från uppdraget på eget initiativ i förtid.

Föreningens firma tecknas två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kommunikation

Styrelsen har haft öppet i Föreningslokalen första tisdagen i månaden kl 18.30 - 19.00 för att ta emot och behandla ärenden från föreningens medlemmar. Styrelsen ser gärna att boende i föreningen kommer med tips, idéer och expertkunskap i frågor som gäller energiförbrukning, trädbeskäring eller annat som kan vara föreningen till nytta.

De boende kan även komma i kontakt med styrelsen via föreningens webbplats.

Fastigheter

Radonmätning gjordes av franska bukten för föreningens räkning. Resultat från mätning kommer senare under året. Omfattande filmning och inspektion av våra dagvattenledningar och stuprör har genomförts av Masab. Undersökningens resultat och rekommendationer lämnas under 2017.

Förskolans hyresavtal är under omförhandling för att göra tydligare gränsdragningar kring olika ansvarsområden. Villkoren i befintliga avtalet är väldigt gamla och är oförmånliga för föreningen.

Soprummen har setts över och utökats med fler kärl för bättre återvinning. Nya armaturer har installerats på adresserna S120, S103, T26A samt T32A. Arbete med tidigare åtgärdsplaner från OVK fortgår. Möjligheten att öka antalet förrådsutrymmen har undersökts under 2016 och kommer genomföras under 2017.

M

Handwritten signatures in blue ink.

BRF Hjälmarens-Sköntorp

769604-3863

Det har varit hög omsättning av förvaltare hos Fastighetsägarna under 2016 vilket försvårat det långsiktiga arbetet. Ny förvaltare skall vara på plats under våren 2017.

Föreningen upplåter två lokaler att hyras av medlemmarna, en föreningslokal för max 30 personer (hyra 200 kr/dag) samt ett övernattningsrum (hyra 150 kr/natt).

Föreningslokalen färdigställdes under 2016 och har därefter hyrts ut vid fem tillfällen.

Övernattningsrummet är väldigt uppskattat av medlemmarna och hyrs ca 15–20 nätter per månad.

<u>Större åtgärder</u>	<u>Åtgärd</u>
2016/2017	Genomgång dagvattenledningar
2016	Upplåtelse bostadsrätt av tidigare lokal
2015	Tilläggsisolering Vindar
2015	Säkerhetsinstallation Tak
2015	Byte armaturer i trapphus

Utemiljö

Svensk Markservice har under året skött föreningens utemiljö. Utöver det löpande arbetet har Svensk Markservice bistått trädgårdsgruppen under en halv dag med att ge råd till hur vi själva på ett bra sätt kan sköta viss utemiljö, i form av enklare beskärning av buskar och plantering av olika slag. Då styrelsen inte varit nöjd med skötseln av den yttre miljön har en ny upphandling inletts.

Städningen av föreningens allmänna ytor har utförts på mycket bra sätt av den nya städfirman som upphandlades 2016.

Parkering

Föreningen disponerar för närvarande 16 garageplatser och 22 parkeringsplatser på Tämnavägen och Sköntorpsvägen. Parkeringstillstånd för 2017 delades ut till berörda medlemmar under december 2016. Vi har en välfylld väntelista till dessa platser. På parkeringsplatsen utanför Tämnavägen 32A har vi problem med dräneringen vilket leder till översvämning vid kraftiga regn. Styrelsen har under året beslutat att detta ska åtgärdas och arbetet ska slutföras under 2017.

Eftersom avgift för boendeparkering på gatan infördes ifrån och med september 2016 beslutade styrelsen att höja avgifterna för garage och parkeringsplatser med motsvarande belopp (500 kronor i månaden). Styrelsens bedömning är att värdet på tjänsten har ökat med motsvarande belopp och eftersom detta är en tjänst som är tillgänglig för en så liten del av medlemmarna ska kostnaden följa marknadens utveckling

Ekonomi

Inga justeringar på avgifter för bostadsrätter har genomförts under 2016, däremot har en justering skett på garage och parkeringsplatser. Två nya bostadsrätter från tidigare hyresrätter har upplåtits och bidragit positivt till föreningens kassaflöde.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BRF Hjälmarens-Sköntorp

769604-3863

Fortsatt stark likviditet i föreningen kommer av engångsposter som upplåtelse av nya bostadsrätter. Ökade kostnader inom vissa områden som beror på tidigare byten av leverantörer, men även betydligt bättre leverans inom berörda områden.

Budgeten för 2017 visar på fortsatt underskott och minskad likviditet. Exkluderas amorteringar är budgeterat kassaflöde neutralt.

Flerårsöversikt omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	10 851 490	10 882 618	11 006 762	11 123 706	11 179 737
Resultat efter fin. Poster	- 2 369 207	- 2 223 790	- 2 631 298	297 707	- 507 548
Soliditet (%)	89%	88%	87%	87%	85%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 168 759	34 229 952		- 4 124 048	- 2 223 790	165 050 872
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			763 122	- 763 122		
Balanseras i ny räkning				- 2 223 790	2 223 790	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	980 307	4 732 193				5 712 500
Årets resultat					- 2 369 208	- 2 369 208
Belopp vid årets utgång	138 149 066	38 962 145	763 122	- 7 110 960	- 2 369 208	168 394 164

BRF Hjälaren-Sköntorp

769604-3863

Förslag till resultatdisposition 2015

Föreningsstämman har att ta ställning till:

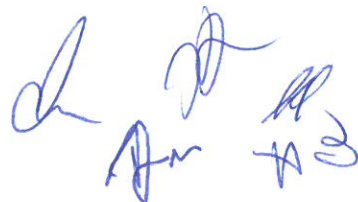
Årets resultat	-2 369 208
Balanserat resultat	-7 110 960
	<hr/>
	- 9 480 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	2 025 598 0,7% av taxeringsvärdet
	<hr/>
Balanserat resultat	-11 506 067


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

17



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 851 490	10 882 618
Övriga rörelseintäkter	3	1 800	51 251
Summa rörelseintäkter		10 853 290	10 933 869
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-9 969 688	-9 615 532
Övriga externa kostnader	5	-145 218	-215 530
Personalkostnader och arvoden	6	-369 862	-363 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 422 825	-2 439 709
Summa rörelsekostnader		-12 907 593	-12 633 977
Rörelseresultat		-2 054 303	-1 700 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294 259	235 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 163	-758 715
Summa finansiella poster		-314 904	-523 682
Resultat efter finansiella poster		-2 369 207	-2 223 790
Resultat före skatt		-2 369 207	-2 223 790
Skatter			
Årets resultat		-2 369 208	-2 223 790

de fm 
C/A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	168 815 425	171 189 413
Inventarier, maskiner och installationer	8	354 688	403 525
Summa materiella anläggningstillgångar		169 170 113	171 592 938
Summa anläggningstillgångar		169 170 113	171 592 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 014	65 943
Övriga fordringar		62 234	64 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		369 825	342 968
Summa kortfristiga fordringar		462 073	473 741
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		19 794 681	15 812 613
Summa kassa och bank		19 794 681	15 812 613
Summa omsättningstillgångar		20 256 754	16 286 354
SUMMA TILLGÅNGAR		189 426 867	187 879 292

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		177 111 211	171 398 711
Fond för yttre underhåll		763 122	-
Summa bundet eget kapital		177 874 333	171 398 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 110 961	-4 124 048
Årets resultat		-2 369 208	-2 223 790
Summa fritt eget kapital		-9 480 169	-6 347 838
Summa eget kapital		168 394 164	165 050 873
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 820 493	20 820 493
Summa långfristiga skulder		18 820 493	20 820 493
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		720 494	543 209
Övriga skulder		78 524	12 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 413 192	1 452 656
Summa kortfristiga skulder		2 212 210	2 007 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 426 867	187 879 292

19

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Bredband	5%	(5%)
Maskiner och Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

9

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	7 981 159	7 919 710
Hyror	2 798 384	2 866 545
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 453	67 847
Övriga hyresintäkter	24 494	28 516
	10 851 490	10 882 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	1 800	51 251
Summa	1 800	51 251

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	378 751	334 987
Städning	757 730	286 372
Tillsyn, besiktning, kontroller	94 982	16 383
Trädgårdsskötsel	483 239	422 965
Snöröjning	263 968	256 270
Sotning	11 813	4 808
Reparationer	1 206 766	552 078
El	323 816	307 082
Uppvärmning	1 733 124	1 659 891
Vatten	420 855	371 152
Sophämtning	214 928	270 286
Försäkringspremie	132 243	116 400
Självrisk	42 782	43 624
Tomträttsavgäld	976 750	847 950
Fastighetsavgift bostäder	300 516	293 348
Fastighetsskatt lokaler	84 140	83 740
Övriga fastighetskostnader	111 424	96 188
Kabel-tv/Bredband/IT	727 028	703 529
Förvaltningsarvode ekonomi	300 379	275 579
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	27 504	6 119
Panter och överlåtelse	24 044	71 687
Förvaltningsarvode teknik	209 027	269 741
Teknisk förvaltning utöver avtal	15 357	7 598
Juridiska åtgärder	182 918	53 084
Övriga externa tjänster	28 109	27 532
	9 052 193	7 378 393
Underhåll		
Bostäder	9 200	226 000
Gemensamma utrymmen	-	132 519
Installationer	-	416 315
VA/Sanitet	630 711	-
Värme	5 022	-
Stambyte	27 083	-
Byggnad	245 479	1 428 867
Tak	-	17 906
Fönster	-	15 532
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 969 688	9 615 532

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	-	1 018
Konsultarvode	114 239	186 512
Revisionarvode	30 979	28 000
Summa	145 218	215 530

de TA R
WA

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	274 550	280 150
Lön	9 600	-
Sociala kostnader	85 712	83 056
	369 862	363 206

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	14 639 528	14 639 528
-Mark	-	-
	188 569 650	188 569 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 380 237	-15 006 261
-Årets avskrivning enligt plan	-2 373 988	-2 373 976
	-19 754 225	-17 380 237
Redovisat värde vid årets slut	168 815 425	171 189 413
Taxeringsvärde		
Byggnader	164 400 000	149 000 000
Mark	125 014 000	105 374 000
	289 414 000	254 374 000
Bostäder	281 000 000	246 000 000
Lokaler	8 414 000	8 374 000
	289 414 000	254 374 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 039 552	1 039 552
	1 039 552	1 039 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-636 027	-570 294
-Årets avskrivning enligt plan	-48 837	-65 733
	-684 864	-636 027
Redovisat värde vid årets slut	354 688	403 525

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	1 702 317	3 699 901
Sparkonto	10 027 752	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	8 064 612	12 112 712
Summa	19 794 681	15 812 613

19

De *Just* *WA*

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,42%	8 408 333		8 408 333
Stadshypotek	2019-04-30	5,03%	5 416 333		7 416 333
Stadshypotek	2020-04-30	3,42%	4 995 827		4 995 827
			18 820 493		20 820 493

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	121 787 000	121 787 000
Summa ställda säkerheter	121 787 000	121 787 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

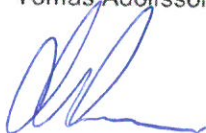
Stockholm 2017-04/18



Tomas Adolfsson



Jan Andersson



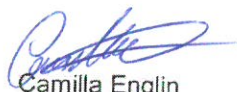
Marcus Glaad



Khalid Rashid



Kimmy Lenell



Camilla Englin

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-19



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Enquist
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp, org.nr 769604-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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. 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjälmarén-Sköntorp för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-19



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Birgitta Enquist
Revisor

