

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP
769604-3863

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjälmarren-Sköntorp (769604-3863) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 1999-05-30. 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 Hjälmarren 9-12 & Sköntorp 7-9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tämnavägen 8-26, 26A, 28-40 samt Sköntorpsvägen 93-103, 92-120. Bostadsrättsföreningen Hjälmarren-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)
224	lägenheter, bostadsrätt	13 857
13	lägenheter, hyresrätt	658
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 2017-05-02. På stämman deltog 51 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Tomas Adolfsson	Ordförande
Marcus Glaad	Sekreterare
Kimmy Lenell	Kassör
Torbjörn Petersson	Ledamot
Lina Wallensten	Ledamot
Khalid Rashid	Ledamot
Tobias Salomonsson	Ledamot

Henrik Eliason	Suppleant
Romano Losciale	Suppleant
Anders Sprange	Suppleant

7

Handwritten signatures and initials of board members and suppliants, including names like TS, HW, and others.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Adolfsson, Kimmy Lenell och Khalid Rashid.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden med god uppslutning.

Auktoriserad revisor har varit Per Engzell Revision AB och intern revisor Birgitta Enquist med Karin Imark som suppleant, valda vid föreningsstämman.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<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

Under 2018 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunikation

Styrelsen har haft öppet i föreningslokalen på Tämnavägen 14 första tisdagen i månaden kl. 18:30 – 19:00 för att ta emot och behandla ärenden från föreningens medlemmar. Styrelsen har i september 2017 även anordnat en informationsträff där föreningens medlemmar utöver information om vad som är på gång i föreningen fått möjlighet att ställa frågor till styrelsen. På föreningens hemsida har protokollen från styrelsens månadsvisa sammanträden publicerats.

Fastighet

Utredning och åtgärder kring temperaturen i föreningens lägenheter har genomförts med leverantören ÅF. Värmekurvan har justerats för att öka värmen i lägenheterna och temperaturen upplevs nu behagligare jämfört med förra vintern av medlemmarna.

Hysesavtalet med Kulturkrabatens förskola har förhandlats om och villkoren ändrats för att minska ansvaret på föreningen. Standarden på lokalen och lekplatserna har höjts, och hyresnivån ligger numera på marknadsmässig nivå.

Ett större projekt med filmning och spolning av våra avloppsrör och dagvattenrör har genomförts av MASAB. Materialet undersöks av förvaltare som ska komma med en rekommendation på åtgärder.

19

h
M
hw
TS

Rensning av cykelrum genomfördes i maj och i samband med det har nya regler för nyttjande av cykelrum upprättats.

En radonmätning genomfördes i juni som visade på godkända värden.

Ett omfattande arbete med Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har skett under året. Arbetet omfattar montering av nödutgångsskyltar, brandsläckare, installation av larm samt upprättande av rutiner med tillhörande utbildning för styrelserepresentanter.

Utemiljö

Under våren 2017 genomfördes en upphandling för att ersätta entreprenör av markskötsel och vinterväghållning då vi inte varit nöjda med utförandet av tidigare leverantörer. Upphandlingen drog ut på tiden och nytt avtal tecknades i juni med Bergfast AB.

Då vi varit avtalslösa under våren genomförde föreningen själva i sin helhet årets vårstädning under städdagen i april. I nytt avtal med Bergfast kommer en vårstädning utföras av entreprenören och omfattning av städning under städdagen kan återgå till det normala.

Föreningens trädgrundsgrupp har träffats under året och diskuterat utveckling av utemiljön. Vissa åtgärder har genomförts själva men akuta åtgärder har även beställts från Bergfast. Exempelvis har två träd fällts och vissa buskar samt klätterväxter som kan skada fasader har beskurits. Viss förädling av rabatter har även påbörjats.

En inventering och åtgärdsplan kring föreningens träd är beställd och utförs under vintern 2018.

Föreningens trädgrundsgrupp har planterat sommarväxter och höstväxter i föreningens urnor samt planterat ut påskliilor i rabatter som kommer visa sig till våren.

Parkering

Föreningen disponerar för närvarande 16 garageplatser och 22 parkeringsplatser på Tämnavägen och Sköntorpsvägen. Ett arbete med fjärrvärmeomläggning har påverkat parkeringar på Tämnavägen, vilket gjort parkeringsplatser obrukbara från september 2017.

Styrelsen har påbörjat ett arbete för att utöka antalet parkeringsplatser på Tämnavägen med ytterligare två platser utmed gatan. Föreningen har beställt en ritning samt påbörjat process att söka bygglov.

Ekonomi

Inga förändrade avgifter under 2017. En tidigare hyresrätt har återlämnats till föreningen per 2017-12-31 och kommer ombildas 2018 med positivt kassaflöde som följd

Fortsatt stark likviditet men med förlust. Rensat från avskrivningar på byggnader och mark är resultatet positivt, vilket innebär att föreningens nuvarande årsavgift täcker drift och de projekt som styrelsen bedrivit.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2017-12-31 300 st medlemmar.

7

Handwritten signatures and initials: TA, TP, HW, TS, RR, and another signature.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under 2017 av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, från årsskiftet 2017/2018 är det Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) som har det ansvaret.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, från årsskiftet 2017/2018 är det Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) som har det ansvaret.

↑

TS
TS
TS
TS
TS

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	11 008	10 851	10 883	11 007
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 358	-2 369	-2 224	-2 631
Soliditet (%)	90%%	89%	88%	87%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	138 149 066	38 962 145	763 122	-7 110 961	-2 369 208	168 394 165
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 025 598	-2 025 598		
Balanseras i ny räkning				-2 369 207	2 369 208	
Upplåtelse av ny lägenhet	578 671	2 031 329				2 610 000
Årets resultat					-2 357 623	-2 357 623
Belopp vid årets utgång	138 727 737	40 993 474	2 788 720	-11 505 766	-2 357 623	168 646 542

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "TS" and "R".

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 11 505 766
Årets resultat	- 2 357 623
Totalt	- 13 863 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 025 598
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 15 888 987
Balanseras i ny räkning	- 13 863 389

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

17

Handwritten signatures and initials, including "TS", "TS", "HW", and a large stylized signature.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 007 559	10 851 490
Övriga rörelseintäkter	3	2 510	1 800
Summa rörelseintäkter		11 010 069	10 853 290
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-10 007 315	-9 969 688
Övriga externa kostnader	5	-173 146	-145 218
Personalkostnader och arvoden	6	-390 576	-369 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 531 159	-2 422 825
Summa rörelsekostnader		-13 102 196	-12 907 593
Rörelseresultat		-2 092 127	-2 054 303
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		201 500	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 731	294 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 727	-609 163
Summa finansiella poster		-265 496	-314 904
Resultat efter finansiella poster		-2 357 623	-2 369 207
Resultat före skatt		-2 357 623	-2 369 207
Arets resultat		-2 357 623	-2 369 208

Handwritten signatures and initials, including "TS" and "B".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	166 344 133	168 815 425
Inventarier, maskiner och installationer	8	411 946	354 688
Summa materiella anläggningstillgångar		166 756 079	169 170 113
Summa anläggningstillgångar		166 756 079	169 170 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 623	30 014
Övriga fordringar		171 397	62 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 205	369 825
Summa kortfristiga fordringar		608 225	462 073
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		19 615 552	19 794 681
Summa kassa och bank		19 615 552	19 794 681
Summa omsättningstillgångar		20 223 777	20 256 754
SUMMA TILLGÅNGAR		186 979 856	189 426 867

13

TS RW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 721 211	177 111 211
Fond för yttre underhåll		2 788 720	763 122
Summa bundet eget kapital		182 509 931	177 874 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 505 766	-7 110 961
Årets resultat		-2 357 623	-2 369 208
Summa fritt eget kapital		-13 863 389	-9 480 169
Summa eget kapital		168 646 542	168 394 164
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 820 493	18 820 493
Summa långfristiga skulder		16 820 493	18 820 493
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		273 466	720 494
Övriga skulder		29 556	78 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 209 799	1 413 192
Summa kortfristiga skulder		1 512 821	2 212 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 979 856	189 426 867

1

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

13

Handwritten signatures and initials:
B Q LW M

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Arsavgifter	8 091 267	7 981 159
Hyror	2 840 954	2 798 384
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 862	47 453
Övriga hyresintäkter	28 476	24 494
	<u>11 007 559</u>	<u>10 851 490</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

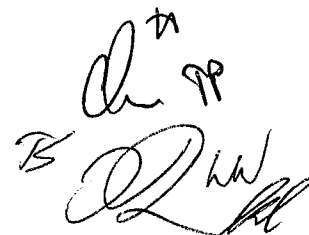
	2017	2016
Övrigt	2 510	1 800
Summa	<u>2 510</u>	<u>1 800</u>

M

Handwritten signatures and initials:
A large signature with a superscript 'ta' above it.
Below it, the letters 'BQ' followed by 'W' and 'R'.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	353 161	378 751
Städning	741 549	757 730
Tillsyn, besiktning, kontroller	277 491	94 982
Trädgårdsskötsel	146 609	483 239
Snöröjning	215 502	263 968
Sotning	-	11 813
Reparationer	423 886	1 206 766
El	335 855	323 816
Uppvärmning	1 688 410	1 733 124
Vatten	442 997	420 855
Sophämtning	362 709	214 928
Försäkringspremie	119 275	132 243
Självrisk	-	42 782
Avgäld	15 065	-
Tomträttsavgäld	1 090 850	976 750
Fastighetsavgift bostäder	311 655	300 516
Fastighetsskatt lokaler	84 140	84 140
Övriga fastighetskostnader	47 251	111 424
Kabel-tv/Bredband/IT	716 933	727 028
Förvaltningsarvode ekonomi	277 907	300 379
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 523	27 504
Panter och överlåtelse	53 910	24 044
Förvaltningsarvode teknik	285 358	209 027
Teknisk förvaltning utöver avtal	38 311	15 357
Juridiska åtgärder	115 244	182 918
Övriga externa tjänster	43 093	28 109
	8 209 684	9 052 193
Underhåll		
Bostäder	10 769	9 200
Lokaler	367 995	-
Gemensamma utrymmen	399 661	-
Tvättstuga	32 835	-
VA/Sanitet	453 279	630 711
Värme	13 744	5 022
El	201 844	-
Hissar	10 762	-
Stambyte	-	27 083
Byggnad	168 271	245 479
Tak	30 380	-
Lekutrustning	69 752	-
Övrigt	38 339	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	10 007 315	9 969 688



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	17 804	-
Konsultarvode	119 221	114 239
Besiktning- och utredningskostnader	7 100	-
Revisionarvode	29 021	30 979
Summa	173 146	145 218

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	294 335	274 550
Övrigt arvode styrelse	3 750	-
Lön	-	9 600
Sociala kostnader	92 491	85 712
	390 576	369 862

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-19 754 225	-17 380 237
-Årets avskrivning enligt plan	-2 471 292	-2 373 988
	-22 225 517	-19 754 225
Redovisat värde vid årets slut	166 344 133	168 815 425
Taxeringsvärde		
Byggnader	164 400 000	164 400 000
Mark	125 014 000	125 014 000
	289 414 000	289 414 000
Bostäder	281 000 000	281 000 000
Lokaler	8 414 000	8 414 000
	289 414 000	289 414 000

Handwritten signatures and initials, including "TS", "Ch", "K", and "LW".

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 039 552	1 039 552
-Nyanskaffningar	117 125	
	<u>1 156 677</u>	<u>1 039 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-684 864	-636 027
-Årets avskrivning enligt plan	-59 867	-48 837
	<u>-744 731</u>	<u>-684 864</u>
Redovisat värde vid årets slut	411 946	354 688

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	1 701 742	1 702 317
Sparkonto	10 753 816	10 027 752
Avräkningskonto Fastighetsägarna	7 159 994	8 064 612
Summa	19 615 552	19 794 681

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,42%	8 408 333		8 408 333
Stadshypotek	2019-04-30	5,03%	3 416 333	2 000 000	5 416 333
Stadshypotek	2021-04-30	3,42%	4 995 827		4 995 827
			<u>16 820 493</u>		<u>18 820 493</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

Handwritten signatures and initials, including "B", "A", "TR", and "R".

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

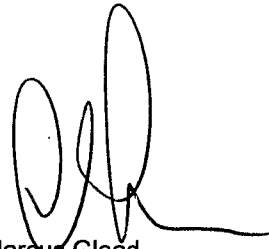
*B R x R
R W M*

Underskrifter

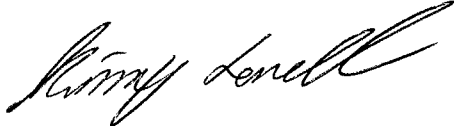
Stockholm 2018- 04-19



Tomas Adolfsson



Marcus Glaad




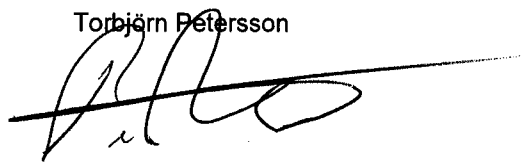
Kimmy Lenell

Khalid Rashid



Lina Wallenstam

Torbjörn Petersson

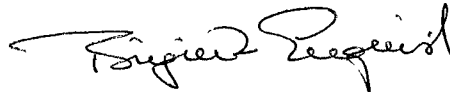


Tobias Salomonsson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018- 04-24



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Enquist
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmaren-Sköntorp för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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.

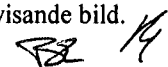
Den auktoriserade revisorns ansvar

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjälmaren-Sköntorp för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorers 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.

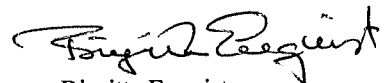
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2018-04-24



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Enquist
Revisor