

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, föreningens trettiosjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142) bostadsrätter med en total boyta av 12 224 (12 224) kvm.

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar.

Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

Lägenhetsfördelning :

57 st. 2 rum och kök

52 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

Fastighetsadresser:

Astrakängvägen 2 - 39

Clementingränd 1 - 53

Aprikosgränd 1 - 48

Päronvägen 5 - 49

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex.

Denna försäkring inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2017 enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB (EFS AB) om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB.

Markskötsel inklusive snöröjning har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 177 (175) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (5) överlåtelse och 2 (1) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Öberg	Ledamot	Ordförande/ekonomi
Olov Clementz	Ledamot	HSB -ledamot
Carl-Magnus Holmqvist	Ledamot	Webb-ansvarig
Erik Thorén	Ledamot	Sekreterare/informationsansvarig/förvaltning
Rolf Svegby	Ledamot	Vice ordförande /förvaltning
Ann-Marie Wånggren	Suppleant 1	Delat lokalansvar
Arja Ormos	Suppleant 2	
Lena Svegby	Suppleant 3	Delat lokalansvar
Daniel Söderlund	Suppleant 4	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit femton protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 263 417 kr (inkl arbetsgivaravgifter). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB	ordinarie
Ove Brundin, från föreningen	ordinarie
Pär-Åke Carlsson	Suppleant

Valberedning

Malle Malmgren	Sammankallande
Anna Wallman	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-11-16

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret 2017 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- * Löpande underhåll
- * Information från styrelsen har tillkännagivits 12 gånger
- * Under året har fiberinstallationen avslutas i alla lägenheter
- * Översyn och åtgärder av taksäkerhet
- * Årlig besiktning av tak och vindar
- * Extra föreningsstämma hölls 2017-09-25 för att införa nya stadgar och för att besluta byte av fönster i föreningen. Stadgarnas ändring kommer att beslutas på nästa ordinarie stämma.

Verksamhet under det kommande året

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2017.

- * Löpande underhåll
- * Fönsterbyte i lägenheter och allmänna utrymmen
- * Slamsugning av brunnar och eventuellt byte av brunnsbeteckningar till dito
- * Byte av soprumsdörrar Clementingränd, Aprikosgränd och Pärönvägen
- * Årlig besiktning av tak och vindar
- * Reparation av trappor till övervåningar

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan juli 2012. Senaste justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 5%. En höjning planeras att göras med 2% from 2018-07-01.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 127 000 000:- (127 000 000:-) och 1% på 5 241 000:- (5 241 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 239 140 kr för 2017. Fastighetsavgiften är max 1 315 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomianalys AB.

Byte av ekonomisk förvaltning skedde 2017-12-15. Tidigare förvaltare var Ekad Redovisning AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 333	7 344	7 336	7 322	7 317
Rörelseresultat, tkr	2 424	3 184	2 513	1 881	-1 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 368	1 975	1 004	171	-3 363
Soliditet	36	35	33	32	34
Balansomslutning, tkr	91 584	90 868	89 585	89 993	84 924
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	3 873	3 966	4 024	4 115	3 806
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	553	553	554	554	553
Lån per kvm bostadsyta kr	4 608	4 663	4 721	4 787	4 445
Genomsnittlig skuldränta %	1,86	2,11	2,61	3,03	2,80

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet definieras som summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Under 2012 & 2013 har uppskrivning skett av mark till motsvarande taxeringsvärden. 2012 skrevs marken upp med 26 016 000 kr och 2013 med ytterligare 5 899 000 kr.

Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital resultat		Totalt
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	6 332 135	= 11 039 880	1 974 826	32 443 281
<i>Disposition av resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>						
Uppskrivning av mark						
Balansering av fg. Års resultat				1 974 826	- 1 974 826	-
Reservering till fonder			350 000	= 350 000		-
Användning av fonder						
Årets resultat					1 368 121	1 368 121
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	6 682 135	= 9 415 054	1 368 121	33 811 402

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande medel:

Balanserat resultat	- 9 415 054	kr
Årets resultat	1 368 121	kr
	<u>- 8 046 933</u>	kr

disponeras så att:

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	400 000	kr
uttag ur yttre underhållsfond	-	kr
i ny räkning överföres	<u>- 8 446 933</u>	kr
	<u>- 8 046 933</u>	kr

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2017-12-31	6 682 135	kr
Årets förändring	<u>400 000</u>	kr

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2018-05-14 **7 082 135** **kr**

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRAKNING

Tilläggsupplysningar

Kr		2017	2016
Intäkter			
Inbetalda avgifter	Not 1	6 761 785	6 764 256
Hysesintäkter	Not 2	507 021	512 503
Parkeringsavgifter Q-park		55 862	56 839
Övriga intäkter		8 550	9 942
Summa intäkter		7 333 218	7 343 540
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-1 290 304	-995 788
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	0	0
Driftskostnader	Not 5	-1 232 552	-927 525
Förvaltningskostnader	Not 6	-559 426	-479 008
Övriga omkostnader	Not 7	-381 600	-335 861
Fastighetskatt/avgift		-248 560	-223 086
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 712 442	-2 961 268
Avskrivningar enligt plan	Not 8, 9	-1 197 132	-897 161
Övriga rörelsekostnader		0	-300 755
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 423 644	3 184 356
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter		0	28
Räntekostnader för fastighetslån		-1 055 297	-1 209 559
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-226	0
Summa resultat från finansiella poster		-1 055 523	-1 209 531
ÅRETS RESULTAT		1 368 121	1 974 825

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	47 348 334	48 484 330
Mark	Not 8	34 915 000	34 915 000
Markanläggningar	Not 9	226 694	256 262
Inventarier	Not 10	121 828	153 395
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>82 611 856</i>	<i>83 808 987</i>
Summa anläggningstillgångar		82 611 856	83 808 987
Omsättningstillgångar			
Avgiftsfordringar		198 919	166 260
Kundfaktura fordringar		1 250	250
Övriga fordringar		995	652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	358 275	280 746
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>559 439</i>	<i>447 908</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>8 412 950</i>	<i>6 611 089</i>
Summa omsättningstillgångar		8 972 389	7 058 997
SUMMA TILLGÅNGAR		91 584 245	90 867 984

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	31 915 000	31 915 000
Föreningens fond för yttre underhåll	6 682 135	6 332 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 858 335</i>	<i>41 508 335</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 415 054	-11 039 880
Årets resultat	1 368 121	1 974 826
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 046 933</i>	<i>-9 065 054</i>
Summa eget kapital	33 811 402	32 443 281
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	Not 12 55 650 192	56 328 060
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>55 650 192</i>	<i>56 328 060</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av fastighetslån	Not 12 677 868	677 868
Leverantörsskulder	543 403	526 538
Skatteskulder	33 675	15 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 108 504	84 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 759 201	792 813
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 122 651</i>	<i>2 096 643</i>
Summa skulder	57 772 843	58 424 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 584 245	90 867 984

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	2 423 644	3 184 356
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar/utrangeringar	1 197 131	1 197 916
	3 620 775	4 382 272
Erhållen ränta	0	28
Erlagd ränta	-1 055 523	-1 209 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 565 252	3 172 741
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-111 531	85 319
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	26 008	-108 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 479 730	3 149 636
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ombyggnad nya dörrar	0	-433 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-433 909
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långa skulder	-677 868	-583 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-677 868	-583 482
Årets kassaflöde	1 801 862	2 132 245
Likvida medel vid årets början	6 611 089	4 478 844
Likvida medel vid årets slut	8 412 950	6 611 089
	1 801 862	2 132 245

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014.

2017 har avskrivningar gjorts med ca 1,77% (1,72 %) av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,77
Markanläggningar	10,0
Inventarier	20,0
Installationer	10,0

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Fastighetsförvaltning

Bostadsrättsföreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandahålla bostäder till föreningens medlemmar.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §25 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras enligt fastställd underhållsplan.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Skatter

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 1 315 kr 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 41 840 080 (41 840 080) kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

	2017	2016
Not 1 Inbetalda avgifter		
Årsavgifter	6 742 745	6 744 097
Overlåtelseavgifter	10 080	5 538
Pantsättningsavgifter	8 960	14 621
	6 761 785	6 764 256
Not 2 Hyresintäkter		
Garage och parkeringsplatser	507 021	512 503
	507 021	512 503
Not 3 Reparationer (löpande underhåll)		
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-836 420	-557 310
Underhåll tvättutrymmen	-56 796	-19 134
Underhåll yttre miljö/snöröjning	-392 850	-393 640
Underhåll parkering & garage	-4 238	-25 704
	-1 290 304	-995 788
Not 4 Underhåll (planerat underhåll)		
Fastighet & miljö	0	0
	0	0
Not 5 Driftskostnader		
El	-252 368	-237 821
TV-nät	-434 264	-147 024
Vatten	-351 649	-345 225
Pappershämtning	-16 790	-15 600
Renhållning och städning	-177 481	-181 855
	-1 232 552	-927 525
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-257 728	-260 639
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-19 500	-18 500
Övriga föreningskostnader	-18 781	-10 609
Styrelsearvode	-205 700	-148 550
Soc. avg.	-57 717	-40 710
	-559 426	-479 008
Not 7 Övriga omkostnader		
Föreningsavgifter HSB	-43 895	-43 895
Fastighetsförsäkring	-243 298	-237 952
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-94 407	-54 014
	-381 600	-335 861

	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	63 987 150	63 853 995
Ombyggnad under året K3 Nya dörrar	0	433 909
Avgår årets utrangeringar	0	-300 755
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>63 987 150</u>	<u>63 987 150</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 502 819	-14 667 578
Avgår ing. avskrivningar på utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 135 997	-835 241
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-16 638 816</u>	<u>-15 502 819</u>
Bokfört värde byggnad	47 348 334	48 484 331
 Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Uppskrivning mark	31 915 000	31 915 000
Bokfört värde mark	34 915 000	34 915 000
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 621 000	96 621 000
Taxeringsvärde mark	35 620 000	35 620 000
 <i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	5 241 000	5 241 000
 Not 9 Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	295 686	295 686
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>295 686</u>	<u>295 686</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-39 424	-9 856
Årets avskrivningar enligt plan	-29 568	-29 568
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-68 992</u>	<u>-39 424</u>
Bokfört värde inventarier	226 694	256 262
 Not 10 Inventarier & Installationer		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	241 631	241 631
Årets inköp	0	0
Årets utrangering	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>241 631</u>	<u>241 631</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-88 236	-55 884
Avgår ing avskrivningar på utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-31 567	-32 352
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-119 803</u>	<u>-88 236</u>
Bokfört värde inventarier	121 828	153 395

	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna avgifts-intäkter	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	273 326	243 298
Upplupna ränteintäkter		0
Förutbetalda kostnader, Telia	84 949	37 448
	358 275	280 746

Not 12 Långfristiga skulder - Fastighetslån

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	52 938 720	53 616 588
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	2 711 472	2 711 472
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	677 868	677 868

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2017-01-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
199152-088706 1,72%	12 110 632	2015-06-30	2020-06-30	122 640	11 987 992
199152-235506 2,180%	12 105 892	2017-10-30	2025-06-30	126 432	11 979 460
199152-035591 1,74%	11 861 846	2014-10-30	2018-10-30	247 120	11 614 726
199152-143699 1,10%	12 207 160	2016-03-01	2018-03-01	0	12 207 160
199152-051199 1,67%	8 720 398	2014-12-17	2019-12-01	181 676	8 538 722
	57 005 928			677 868	56 328 060

Total amortering under 2017 är 677 868 kr (709 330 kr).

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Skatt & Sociala avgifter	105 057	84 116
Övriga skulder	3 447	0
	108 504	84 116

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	105 549	141 019
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	604 668	604 608
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster	31 984	30 186
	759 201	792 813

Not 17 Skulder för vilka säkerheter ställts

		2017-12-31		2016-12-31
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	56 328 060		57 005 928	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		59 394 800		59 394 800

Not 18 Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Järfälla 2018-04-20

HSB:s BRF Dalen i Järfälla


Susanne Öberg
Ordförande



Olov Clementz
HSB-ledamot


Erik Thoren


Carl-Magnus Holmqvist


Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-25


Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB


Ove Brundin, från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 eventuella 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 Dalen i Järfälla för år 2017 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 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Järfälla den 25 april 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ove Brundin

Av föreningen vald revisor