



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Årsredovisning för 2016



Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Alla belopp redovisas i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisning för 2016

**Styrelsen för Brf Gula Husen i Häggvik, orgnr 716416-6626
lämnar följande årsredovisning för verksamheten under
räkensårsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.**

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1981 av HSB och erhöll då namnet Häggvik. 1997 beslöts om utträde ur HSB och föreningen fick då namnet *Brf Gula Husen i Häggvik*.

Föreningen äger fastigheterna *Smokingen 1 och 2* som är belägna i Sollentuna kommun i kommundelen Häggvik. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året fram t o m stämman

Cecilia Westman, ordförande	Mandat upphör 2018
Ann-Marie Ek, vice ordförande	Mandat upphör 2017
Lars Meyer, sekreterare	Mandat upphör 2017
Marija Nikolic, ledamot	Mandat upphör 2018
Rolf Lindsén, ledamot	Mandat upphör 2017
Urban Westling, ledamot	Mandat upphör 2018
Kerstin Edlund, ledamot	Mandat upphör 2018

Suppleanter

Margit Ferm, suppleant	Mandat upphör 2017
------------------------	--------------------

Revisor och revisorsuppleant

Jan Thylander, revisor	Mandat upphör 2017
Birgitta Sandström, revisorsuppleant	Mandat upphör 2017

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingegerd Lindén, samman kallande, Solveig Röjerman och Julia Hallgren.

Firmateckning

Firman har tecknats av Cecilia Westman, Ann-Marie Ek, Lars Meyer och Marija Nikolic två i förening.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter *Smokingen 1 och 2* finns 4 huskroppar uppförda innehållande 201 bostadslägenheter med sammanlagd lägenhetsyta om 21 003 kvm. Varje huskropp har 3 trapphus, vilka samtliga har hiss. Bostadslägenheterna är i storlekarna 2–5 rok med en lägenhetsyta mellan 78 och 122,5 kvm.

Vidare finns 4 kommersiella uthyrningslokaler om 742 kvm varav 3 lokaler är upplåtna för förskoleverksamhet till Inspira Förskolor och Skolor och en lokal för äldreomsorg till Sollentuna kommuns bolag SOLOM AB.

Till föreningen hör även en garagebyggnad, ett s k parkeringsdäck och ett antal platser i termogarage.

Antalet garageplatser är 99 varav flertalet har elanslutning för motorvärmare. Antalet parkeringsplatser är 101 och finns på parkeringsdäcket samt i anslutning till termogaraget. De flesta parkeringsplatserna på däcket har elanslutning för motorvärmare. Gästparkeringsplatser finns. Mer om parkeringsplatser finns nedan under stycket ”Representation utanför Styrelsen”.

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften har varit densamma under de senaste åren och uppgår till 543 kronor per kvm. 12 st överlåtelse har skett, varav 4 st som arv, gåva och bodelning. Det genomsnittliga priset, där försäljning skett, uppgick till 36 529 kr per kvm i spannet 32 864 kr till 49 922 kr och var således 4 089 kr per kvm högre än föregående år.

Förvaltning

Föreningens administrativa förvaltning har skötts av Edsvikens Redovisningsbyrå AB, Djupdalsvägen 10, 192 51 Sollentuna.

Drift och skötsel av föreningens fastigheter samt den yttre miljön har skett på entreprenad av Renew Service AB. Bemanning av fastighetsexpeditionen har funnits 2 x 1 timme per vecka.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Underhåll

- Sedvanligt löpande underhåll har genomförts samt mer omfattande planerat underhåll, av vilket något kan nämnas:
- Takomläggning hus D, Häggviksvägen 15–17A–17B.
- Samtliga hus har fått tvättade fasader.
- Entreeer till 17A och 17B har fått plattor omlagda, ny kantsten och ny belysning.
- Ny armatur har monterats i föreningslokalen.
- Målningsarbeten och byte av trasiga brädor har genomförts på våra tvättstugor.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan under de närmaste tio åren. Belopp (i tkr) som redovisas här i 2016 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast utfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Stammar		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Tak		120	15									10
Fönster			60						500			
Fasad		1000		520				500				520
Hissar											20	
Trapphus		535	350									
Värme											1200	
Ventilation				100						4400		
El					50		250			2050		
Balkonger		400	400	400	400	1850	1850	1850	1850			
Miljöhus												
Övrigt		348	687	243	410	85	3405	675	420	220	220	370
Total kostnad		2463	1572	1323	920	1995	5565	3085	2830	6730	1500	960

FÖRENINGSGENOMGÅNG

Styrelsearbetet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Ekonomin har följts upp vid dessa sammanträden. Inför varje ordinarie styrelsemöte har ett förvaltarmöte ägt rum, där vi tillsammans med Renew AB har gått igenom status på aktuella ärenden och planerat hur de skall åtgärdas.

Underhållsplan har upphandlats och uppdaterats av SUS-TEND AB. Planen blir mer detaljerad och de undersöker nuvarande status på våra fastigheter. En hjälp framöver är det dataprogram som vi får tillgång till och som vi och även Renew AB kan göra uppdateringar i.

Upphandling för den planerade garagerenoveringen har gjorts med hjälp av en besiktningsman som gjort förfrågningsunderlag och en projektledare inom branschen. Vi har även haft flera förhandlingar med kommunen om rätten att anlägga tillfälliga parkeringsplatser under det ca halvår som renovering är planerad.

Schneider Electric AB renoverade delar av våra värmesystem och i april slutförde de kontrollen. Trots detta har fel uppstått och felsökning har gjorts av flera aktörer.

Representation utanför styrelsen

Föreningen ingår i Häggviks samfällighetsförening, som förvaltar den markyta öster om järnvägen som upplåts för parkeringsändamål, och där föreningen disponerar ett antal parkeringsplatser och äger garagelängorna. Övriga intressenter är Sollentuna kommun och Sollentunahem AB. Föreningens styrelseledamöter har varit Cecilia Westman och Lars Meyer.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade, t ex finns i varje trapphus en husvärd. Det finns ansvarig för bastu liksom för kvarterslokal. Vi har dessutom en "hustomte" som kan vara medlemmar behjälpliga med smärre åtgärder som exempelvis lampbyten m m. Vår- och höststädningar har genomförts där många medlemmar engagerat sig för att göra den yttre miljön trevlig. Medlemmar har också anordnat uppskattade pubaftnar och adventskaffe vilka bidragit till social gemenskap. Under året hölls en välbesökt och lyckad sommarfest med besök av Attunda Brandkår som genomförde en demonstration av vad som kan hända när det börjar brinna och hur vi ska agera.

Information

Inom föreningen finns 4 tvättstugor vilka är belägna i 3 fristående byggnader. Varje tvättstuga har 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. En av tvättstugorna har tvättmaskin för tyngre tvätt samt torkrum.

Inom föreningen finns bastu med dusch och omklädningsrum i vilken det finns enklare motionsredskap.

"Snickarbod" finns i en av tvättstugebyggnaderna.

Föreningen har även en kvarterslokal som kan hyras till en mindre kostnad.

Allaktivitetsplan finns inom området där olika former av bollsport utom fotboll kan utövas. Även en boulebana finns.

Föreningens fastigheter är bredbandsanslutna till SEOM stadsnät som ger tillgång till internet, IP-telefoni och TV. Ett antal operatörer har avtal med SEOM. Många lägenheter är bredbandsanslutna. Kabel-TV finns ansluten till samtliga huskroppar och föreningen har avtal med ComHem, vars grundutbud ingår i månadsavgiften. ComHem kan även tillhandahålla Internet och IP-telefoni.

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Föreningen är medlem i intresseorganisation Bostadsrätterna.

Information från styrelsen till medlemmarna sker genom informationsskriften Gula Bladet som utkommit med 4 nummer under året. På föreningens hemsida www.gulahusen.se finns bl.a. fakta om föreningen samt blanketter att hämta.

Föreningens e-postadress är gulahusen.haggvik@gmail.com.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 284.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	12 949	13 182	13 001	12 928	12 058	13 012
Rörelseresultat tkr	688	2 390	1 437	4 467	2 956	4 492
Resultat efter finansiella poster tkr	-857	132	-819	1 996	235	1 558
Soliditet, %	29	29	29	29	27	25
Balansomslutning tkr	92 975	93 626	94 339	95 757	95 673	96 854

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 112 951	8 465 264	-132 725
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			429 825	-297 100	132 725
Avsättning under året enligt UH-plan					
Årets uttag från UH-fond					
Årets resultat					857 492
Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	12 542 776	8 168 164	857 492

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 168 164 kronor
Årets resultat	<u>-857 492 kronor</u>
Till stämmans förfogande	7 310 672 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	920 688 kronor
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-300 000 kronor</u>
Till balanserat resultat överförs	7 931 360 kronor

Resultaträkning

1 januari–31 december, kronor

2016

2015

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 401 680	11 401 680
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 547 716	1 780 973
Summa rörelsens intäkter		12 949 396	13 182 653

Rörelsens kostnader

Drift	Not 3	-7 796 421	-7 250 184
Periodiskt underhåll	Not 3	-920 688	-300 315
Övriga externa kostnader	Not 4	-602 052	-448 141
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-393 040	-368 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 548 764	-2 426 192
Summa rörelsens kostnader		-12 260 965	-10 792 943

Rörelseresultat

688 431

2 389 710

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 108	13 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 547 031	-2 270 638
Summa finansiella poster		-1 545 923	-2 256 985

Resultat efter finansiella poster

-857 492

132 725

Årets resultat

-857 492

132 725

Balansräkning

Kronor

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

86 147 809

87 430 457

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9

1 083 370

1 309 389

Summa materiella anläggningstillgångar

87 231 179

88 739 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

138 971

284 411

Skattefordran

Not 10

21 644

57 511

Övriga fordringar

0

522

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

189 432

182 786

Summa kortfristiga fordringar

350 047

525 230

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

0

2 926 339

Summa kortfristiga placeringar

0

2 926 339

Kassa och bank

Not 13

5 393 768

1 435 016

Summa omsättningstillgångar

5 743 815

4 886 585

SUMMA TILLGÅNGAR

92 974 994

93 626 431

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

3 724 300

3 724 300

Upplåtelseavgifter

2 983 000

2 983 000

Fond för yttre underhåll

12 542 776

12 112 951

Summa bundet eget kapital**19 250 076****18 820 251****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

8 168 163

8 465 264

Årets resultat

-857 492

132 725

Summa fritt eget kapital alt. Summa ansamlad förlust**7 310 671****8 597 989****Summa eget kapital****26 560 747****27 418 240****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

63 400 000

63 700 000

Summa långfristiga skulder**63 400 000****63 700 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

900 848

220 433

Skatteskulder

0

30 842

Övriga skulder

56 773

48 233

Fond för inre underhåll

Not 16

131 231

287 939

Uppl kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 925 395

1 920 744

Summa kortfristiga skulder**3 014 247****2 508 191****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****92 974 994****93 626 431**

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,3 %
Inventarier	20,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	11 401 680	11 401 680
	Årsavgifter lokaler	932 004	915 343
	Hyror, P-platser	583 157	593 451
	Försäkringsersättningar	0	193 300
	Överlåtelseavgifter	14 000	19 000
	Pantavgifter	14 200	11 200
	Övrigt	4 355	48 679
	Brutto	12 949 396	13 182 653
	Summa	12 949 396	13 182 653

Not 3	Drift	2016	2015
	Fastighetsskötsel och städning	223 313	243 826
	Reparationer och underhåll	2 708 940	1 343 856
	Uppvärmning	2 194 167	2 277 114
	El	535 284	547 346
	Vatten	471 213	446 856
	Sophämtning	422 592	477 522
	Mark och trädgård	368 452	499 511
	Förvaltningskostnader	878 754	823 320
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	317 618	312 593
	Försäkringar	188 045	178 610
	Kabel-TV	154 898	188 744
	Övrigt	253 833	211 201
	Summa	8 717 109	7 550 499

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Övriga externa kostnader	602 052	448 141
	Summa	602 052	448 141

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2016	2015
	Arvoden till förtroendevalda		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	265 336	265 330
	Föreningsvald revisor	46 666	46 000
	Övr styrelse	18 000	17 300
	Sociala kostnader	63 038	39 481
	Summa	393 040	368 111

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
	Ränteintäkter	1 108	13 653
	Summa	1 108	13 653

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 546 668	2 270 160
	Övriga räntekostnader	363	478
	Övriga finansiella kostnader		
	Summa	1 547 031	2 270 638

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 i Sollentuna kommun, kommundelen Häggvik		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	96 031 207	94 763 138
	Årets anskaffningar	997 772	1 268 069
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 028 979	96 031 207
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 972 750	-16 778 133
	Årets avskrivningar	-2 280 420	-2 194 617
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 253 170	-18 972 750
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 372 000	10 372 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 372 000	10 372 000
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	86 147 809	87 430 457

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 272 387 000 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	177 000 000	90 000 000	267 000 000
Lokaler	3 725 000	1 662 000	5 387 000
	180 725 000	91 662 000	272 387 000

Not 9	Inventarier				2016-12-31	2015-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				1 667 948	1 186 952
	Årets anskaffningar				42 325	480 996
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				1 710 273	1 667 948
	Ingående ackumulerade avskrivningar				-358 559	-126 984
	Årets avskrivningar				-268 344	-231 575
	Utgående ackumulerade avskrivningar				-626 903	-358 559
	Utgående redovisat värde				1 083 370	1 309 389
Not 10	Övriga fordringar				2016-12-31	2015-12-31
	Skattefordran				21 644	57 511
	Summa				21 644	57 511
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2016-12-31	2015-12-31
	Ränteintäkter				0	520
	Försäkring				112 835	107 450
	Kabel-TV				30 807	47 216
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				45 790	27 600
	Summa				189 432	182 786
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar				2016-12-31	2015-12-31
	Fast ränteplacering Nordea				0	1 886 117
	Fast ränteplacering Nordea				0	1 040 221
	Summa				0	2 926 338
Not 13	Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
	Nordea				5 393 769	1 435 016
	Summa				5 393 769	1 435 016
Not 14	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 112 951	8 465 264	-132 725
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut			429 825	-297 100	132 725
	Avsättning under året enligt UH-plan					
	Årets uttag från UH-fond					
	Årets resultat					857 492
	Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	12 542 776	8 168 164	857 492
Not 15	Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
	Nordea Hypotek	1,550%		2020-02-19	20 000 000	20 000 000
	Nordea Hypotek	0,132%		2017-03-10	19 400 000	19 700 000
	Nordea Hypotek	1,25%		2019-08-21	10 000 000	10 000 000
	Nordea Hypotek	1,34%		2020-01-22	14 000 000	14 000 000
	Summa				63 400 000	63 700 000
	Varav långfristig del				63 400 000	63 700 000

Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet

Varav obelånade

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

2016-12-31

100 800 000

0

100 800 000**2015-12-31**

100 800 000

0

100 800 000**Swappar**

Föreningen har ett swappavtal med Nordea på nominellt belopp 20 000 000 kr.

Avtalet, med nominellt belopp 20 000 000 kr innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,72 %. Avtalet löper till 2018-11-30. Marknadsvärdet på balansdagen uppgår till -1 660 tkr, vilket motsvarar kostnaden för att lösa avtalet.

Not 16**Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång

Uttag under året

Belopp vid årets utgång

2016-12-31

287 939

-156 708

131 231**2015-12-31**

294 973

-7 034

287 939**Not 17****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

BoRevision revisionsarvode

Upplupna räntekostnader

Förskottsbetalda avgifter/hyror

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa**2016-12-31**

28 000

139 496

1 240 131

517 768

1 925 395**2015-12-31**

25 000

143 345

1 920 744

512 238

2 601 327

Sollentuna den 26 mars 2017

Cecilia Westman
ordförandeAnn-Marie Ek
vice ordförandeLars Meyer
sekreterareMarija Nikolic
ledamotRolf Lindsén
ledamotUrban Westling
ledamotKerstin Edlund
ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har givits den 6 april 2017

Jan Thylander

Förtroendevald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB

Av föreningen anlitad
extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gula Husen i Häggvik,
org.nr. 716416-6626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik 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 avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den för-troendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 års-

redovisningen 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. 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, struktu-

ren 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 förtroendevalda 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 Brf Gula Husen i Häggvik 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision har inte valts vid ordinarie stämma 2016.

Sollentuna den 6 april 2017

Erik Davidsson
BoRevision AB

Jan Thylander
Förtroendevald revisor



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik
Häggviksvägen 23, 191 50 Sollentuna
E-post: gulahusen.haggvik@gmail.com
Hemsida: www.gulahusen.se