

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Astrakan i Sollentuna

Org.nr: 716421-2834

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m².

Taxeringsvärdet är 92 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 000 tkr och markvärdet 31 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

Fastighetsadresser

Celsings väg 23-89

Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

HSB, ekonomisk förvaltning mm.

Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.

Städbolaget Nyholms städ, för städning av våra trapphus mm.

Trygga Hiss, service av våra hissar.

Rörex, för VVS.

Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.

ComHem, TV och Bredband.

HSB, snöröjning och trädgårdsskötsel

Väsby Fukt och Humidus för kontroll av vattenskador

Dahléns Smide i förrådsutrymmen

Sundbybergs ventilation

Uffe Sotare för OVK

Medlemsinformation

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Tina Vestberg Ordförande
Åsa Ciloglu Vice ordförande/sekreterare

Tiina Berggren Ledamot/kassör
Sara Gullberg Ledamot/redaktör
Mikael Kraus HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter

Tina Vestberg
Åsa Ciloglu

Styrelsesuppleanter

Miklos Molnar

Avgående styrelsesuppleanter

Miklos Molnar

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tina Vestberg, Åsa Ciloglu, Tiina Berggren och Sara Gullberg två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Kanluean Hongtong

Revisorsuppleant

-

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	6 104	6 113	6 092	6 208	6 301
Årets resultat, tkr	-152	-971	-786	-690	282
Fond för yttre underhåll, tkr	6 523	6 007	6 259	5 797	5 509
Belåning, kr/kvm bostadsyta	10 085	10 220	10 353	10 279	10 392
Soliditet	23%	22%	23%	24%	24%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	310	197	247	151	112

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital				
	<u>Insatser</u>	<u>Underh. fond</u>	<u>Balanserat res.</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	13 350 020	6 007 049	2 386 497	-971 216
Vinstdisp enl. stämmobeslut		516 250	-1 487 466	971 216
Årets resultat				-152 076
Belopp vid årets slut	13 350 020	6 523 299	899 031	-152 076

Styrelsens kommentarer:

Ett boendeärende med konkurs och exekutiv auktion har krävt mycket tid samt även juristkostnader. Ej godkänd ombyggnad av kök samt 1 komplicerad vattenskada har även krävt tid och kostnader. Ärendena är numera avslutade.

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 152 tkr, budgeten för 2017 var ett positivt resultat på 647 tkr. Kassaflödet är positivt med 994 tkr.

Ändrade redovisningsprinciper

Ett nytt regelverk har skapats för avskrivningar och investeringar, de så kallade K2- och K3 regelverken. Föreningen bytte under 2016 redovisningsmetod till K3 vilket föranlett ökade avskrivningar med 1 062 tkr fr o m 2016.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-04-27. Vid stämman deltog 33 st. röstberättigade medlemmar samt 7 styrelseledamöter. Stämman avhölls i föreningslokalen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 st medlemmar fördelat på 78 bostäder.

Styrelsemöten, mm.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

Arbete under året

Fokus under 2017 har legat på att förbättra föreningens ekonomi, några lån har omförhandlats för att få ner räntekostnaderna. Mycket ideellt arbete av styrelsemedlemmar och med hjälp av några medlemmar har utförts för att öka säkerheten och trivseln i området..

Nyckelsystemet har uppgraderats och nya gallergrindar har installerats i källarförråden.

Carporten till trädgårdsförrådet och flertalet av föreningens ytterdörrar har förstärkts eller bytts ut.

Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Planteringar har anlagts
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Beskrining av buskar och träd
- Häckar har klippts ner för återväxt
- Bommar och skyltar har åtgärdats och kompletterats
- Målning på utsatta ställen har genomförts
- Klotter har sanerats
- Löpande utbyte av fläktar och kondensator har utförts
- Brandsskyddsplanen har följts upp
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Dörr till soprum och carport har lagats

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

- 2015 Byte av hissar
- 2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner
- 2014 Byte värmepumpar undercentraler

Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2017 har varit oförändrad.

Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under 2017.

Budget för 2018

Budgeten för 2018 visar på ett negativt resultat men positivt kassaflöde. Ingen avgiftsändring är planerad.

Framtida underhåll

Det planerade underhållet som sker enligt framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärds exempel, se nedan):

2018-2020

- Rengöring och målning av carportarna.
- Värmepumpar i radhusen byts fortlöpande från 2015 och framåt.
- Målning av radhus i första hand samt underhållsmålning trapphus.
- Byte av termostater i radhusen i takt med nya värmepumpar
- Målning och allmän upprättning av gemensamhetslokalen.
- Utbyte successivt till led-belysning, utemiljön prioriteras därefter trapphus.
- Byte av sand och fallsand vid lekplatserna.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	899 031
Årets resultat	<u>-152 076</u>
	746 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	746 956
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	107 728
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-0</u>
Balanserat resultat efter disposition	854 684

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	6 523 299
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-107 728</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	6 415 571

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	6 103 806	6 112 513
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 379 568	-3 115 033
Planerat underhåll	Not 4	-107 728	-143 750
Fastighetsskatt		-102 570	-98 904
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 183 189</u>	<u>-2 183 188</u>
Summa fastighetskostnader		-4 773 055	-5 540 875
Rörelseresultat		1 330 751	571 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 083	2 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 486 910</u>	<u>-1 544 855</u>
Summa finansiella poster		-1 482 827	-1 542 854
Årets resultat		-152 076	-971 216

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8 85 942 512 88 073 599

Mark

2 246 256 2 246 256

Inventarier

Not 9 118 046 170 147

88 306 814 90 490 003

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 3 500 3 500

Summa anläggningstillgångar

88 310 314 90 493 503

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 305 7 153

Avräkningskonto HSB

2 136 519 1 144 036

Övriga fordringar

Not 11 25 938 159 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 48 016 28 273

2 211 778 1 338 753

Kassa och bank

Not 13 502 142 500 141

Summa omsättningstillgångar

2 713 920 1 838 894

Summa tillgångar

91 024 234 92 332 396

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

13 350 020

13 350 020

Fond för yttre underhåll

6 523 299

6 007 049

19 873 319

19 357 069

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

899 031

2 386 497

Årets resultat

-152 076

-971 216

746 956

1 415 281

Summa eget kapital

20 620 275

20 772 350

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

68 311 420

69 521 096

68 311 420

69 521 096

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 193 796

916 668

Leverantörsskulder

51 846

120 426

Skatteskulder

7 761

7 406

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

29 412

73 622

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

809 724

920 828

2 092 539

2 038 950

Summa skulder

70 403 959

71 560 046

Summa eget kapital och skulder

91 024 234

92 332 396

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-152 076	-971 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 183 189</u>	<u>2 183 188</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 031 113	1 211 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 458	-36 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-223 539</u>	<u>393 724</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 927 032	1 568 810
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-580 749</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-580 749
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-932 548</u>	<u>-929 332</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-932 548	-929 332
Årets kassaflöde	994 484	58 729
Likvida medel vid årets början	<u>1 644 177</u>	<u>1 585 448</u>
Likvida medel vid årets slut	2 638 661	1 644 177
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 136 519	1 144 036
Kassa och bank	<u>502 142</u>	<u>500 141</u>
Summa likvida medel	2 638 661	1 644 177

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2	2110
Ombyggnader, stamrenov.	Linjär	10	2023
Ombyggnader, takfot/vindskivor	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 13 519 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 695 tkr

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 000	279 500
Mötesarvoden	40 000	33 600
Övriga arvoden och ersättningar	241	0
Utbildning	0	14 375
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	1 600
Sociala kostnader	33 723	85 453
Summa	148 964	414 528

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 079 512	6 092 217
	Hysesintäkter förråd	18 000	18 000
	Övriga intäkter	6 294	2 296
	Brutto	6 103 806	6 112 513
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	122 572	127 901
	Löpande underhåll	173 042	260 941
	EI*	106 894	136 667
	Uppvärmning*	540 290	641 732
	Vatten*	252 779	257 978
	Sophämtning*	161 189	200 389
	Fastighetsförsäkring	118 760	118 760
	Städning	94 329	96 116
	Förvaltningskostnader	378 386	399 105
	Extern revision	9 788	43 125
	Personalkostnader	148 964	414 528
	Övrig drift	272 575	417 791
		2 379 568	3 115 033
	*2016 avser 13 mån. pga periodisering vid övergång till K3.		
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll tvättutrustning	0	62 000
	Underhåll värmeanläggning	0	81 750
	Underhåll ventilation	107 728	0
		107 728	143 750
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 960 017	1 960 017
	Om- och tillbyggnad	171 070	171 071
	Maskiner och inventarier	52 102	52 100
		2 183 189	2 183 188
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 428	1 021
	Ränteintäkter skattekonto	0	260
	Ränteintäkter bankkonto	2 001	141
	Övriga ränteintäkter	654	579
		4 083	2 001
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 486 419	1 542 896
	Övriga räntekostnader	491	1 959
		1 486 910	1 544 855

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	96 190 744	96 190 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 190 744	96 190 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 585 653	-7 625 636
Årets avskrivningar	-1 960 017	-1 960 017
Utgående avskrivningar	-11 545 670	-9 585 653
Bokfört värde byggnader	84 645 074	86 605 091
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 031 162	1 450 413
Årets investeringar	0	580 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 031 162	2 031 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-562 654	-391 583
Årets avskrivningar	-171 070	-171 071
Utgående avskrivningar	-733 724	-562 654
Bokfört värde ombyggnader	1 297 438	1 468 508
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	85 942 512	88 073 599
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Byggnad - lokaler	61 000 000	61 000 000
Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	31 000 000	31 000 000
Taxvärde totalt	92 000 000	92 000 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	317 064	317 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 064	317 064
Ingående avskrivningar	-146 917	-94 817
Årets avskrivningar	-52 102	-52 100
Utgående avskrivningar	-199 018	-146 917
Bokfört värde	118 046	170 147

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Insats bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500			
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	22 664	157 076			
Övriga fordringar	3 274	2 215			
	<u>25 938</u>	<u>159 291</u>			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel-Tv	26 049	28 273			
Tvättstugeavtal	21 967	0			
	<u>48 016</u>	<u>28 273</u>			
Not 13 Kassa och bank					
SBAB	502 142	500 141			
	<u>502 142</u>	<u>500 141</u>			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 350 020	6 007 049	2 386 497	-971 216	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		516 250	-1 487 466	971 216	
Årets resultat				-152 076	
Belopp vid årets slut	13 350 020	6 523 299	899 031	-152 076	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25285220	1,96%	2019-12-13	25 843 098	375 000
SBAB	25285352	0,84%	2018-12-19	12 019 302	375 000
SBAB	25285379	1,08%	2018-04-16	1 500 000	0
SBAB	25863143 rörligt 3 mån	0,80%	2018-03-30	1 640 831	6 296
Swedbank Hypotek	854306149	1,52%	2022-11-25	14 250 992	437 500
Swedbank Hypotek	2859712032	1,13%	2020-11-25	14 250 992	0
				<u>69 505 215</u>	<u>1 193 796</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					68 311 419
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 536 235
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				85 175 000	85 175 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>85 175 000</u>	<u>85 175 000</u>
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 193 796	916 668
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 500	37 680
Arbetsgivaravgifter				14 142	34 043
Övriga kortfristiga skulder				1 770	1 899
				<u>29 412</u>	<u>73 622</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				464 271	485 273
Upplupna räntekostnader				159 031	215 509
Upplupen el				11 303	11 340
Upplupen värme				75 668	76 043
Upplupen sophämtning				37 541	33 756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				61 910	98 907
				<u>809 724</u>	<u>920 828</u>

Sollentuna 2018-03-13

Tina Vestberg

Åsa Ciloglu

Tiina Berggren

Sara Gullberg

Mikael Kraus

Vår revisionsberättelse har 2018-04-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kanluean Hongtong
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Astrakan, org.nr. 716421-2834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astrakan 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Astrakan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2018-04-27

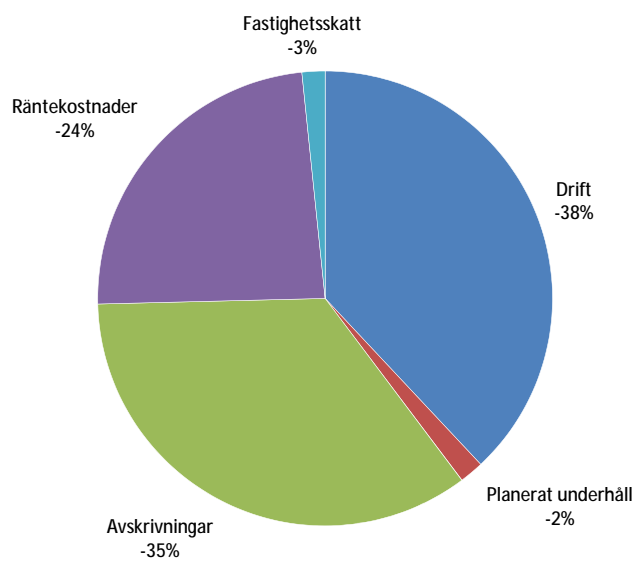
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kanluean Hongtong

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

