

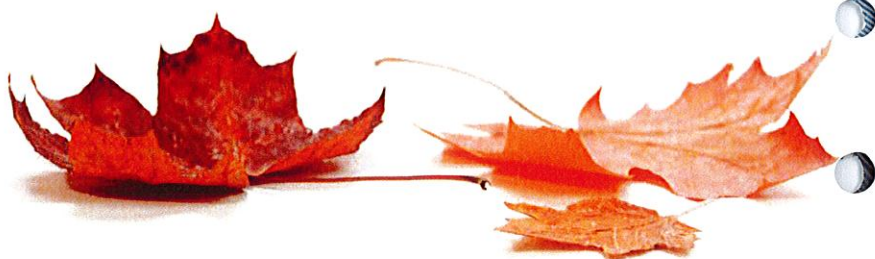


Brf Holmgård 1 i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2016

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Holmgård 1, Huddinge

Org.nr. 716422-1140

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i fastigheterna Tvillingarna 1 och Vågen 5 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

* Åtgärdat VVC problem, rensning av hängrännor och inspektion av takpannor, nytt Elavtal (Storuman energi), nya stadgar infördes.

Styrelsens övriga kommentarer om verksamheten: Under året har vår- och höststädning anordnats för medlemmarna.

† Vi har ett nytt avtal med HSB kring snöröjning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-16. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar.

* Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya Stadgar hölls 2016-09-26, var 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

Styrelse

Jimmie Andersson

Lage Torgilsson

Marianne Widercrantz

Joel Burstrand

Linde Wewel

ordförande

vice ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Göran Hallberg I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jimmie Andersson, Göran Hallberg och Lage Torgilsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Revisor

Revisor har varit Johannes Aasa (Borevision) med Jörgen Götehed (Borevision) som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Lindqvist som sammankallande, samt Jessica Fallgren och Emelie Carlsson.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	lägenheter (bostadsrätt)	3280
43	p-platser	
4	p-platser för besökare	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmar dels genom utskick men även genom att hålla hemsidan uppdaterad.

Miljö-, energi- och klimatarbete

På städdagen hyrde vi släp för att kunna ge medlemmar möjlighet att slänga saker på tippen. Vi har även tagit bort grovsopor tunnor för att förenkla källsorteringen.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Inget speciellt 2016.

Underhållskostnaderna kommer att öka de närmaste fyra åren. 2017 kommer husen att målas om vilket blir en stor utgift men också en investering i husen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av husen sommaren 2017, måla parkeringsrutor, laga asfalt uppfarter.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintlig kassa utan extra lån.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov inte fanns och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01. Styrelsen anser att likviditeten är god.

lagt om
ett lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 547 750 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr/kvm	820	819	818	820	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	750	258	522	410	363
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	813	813	813	813	813
Vatten, kr/kvm	18	16	16	14	15
Elektricitet, kr/kvm	13	11	11	13	13
Värme, kr/kvm	118	113	109	113	109
Räntekostnad, kr/kvm	121	161	187	207	239
Fastighetslån, kr/kvm	6 265	6 417	6 569	6 722	7 027
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 408	1 469	1 331	1 049	765
Soliditet %	44,7%	42,8%	42,1%	40,8%	39,1%

2009 - 813

Väsentliga avtal

Vi har avtal med Jouraktören AB för VVS. Söderins El AB. HSB Södertörn för ekonomisk förvaltning, Mark och Trädgård och vinterväghållning samt HSB Ståd AB gällande trappstädning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har god ekonomi men ommålning av alla hus kommer att tära på våra likvida medel, eventuellt kan vi behöva ta ett litet lån för att klara all ommålning samt ha en liten buffert om något skulle kräva en reparation som vi inte kalkylerat med.

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	1 468 502	1 065 170	258 465
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-60 046	318 511	-258 465
Årets resultat					750 048
Belopp vid årets slut	11 116 000	2 345 000	1 408 456	1 383 681	750 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	1 383 681
Årets resultat	750 048
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-300 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	74 988
Summa till stämmans förfogande	1 908 717

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 908 717
-------------------------	-----------

Brf Holmgård 1

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 688 260	2 686 908
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-915 834	-975 365
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 314	-32 723
Utfört underhåll		-74 988	-360 046
Fastighetsskatt		-115 964	-113 639
Avskrivningar		-371 918	-371 918
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-47 419	-50 022
Summa rörelsekostnader		-1 545 437	-1 903 713
Rörelseresultat		1 142 823	783 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 543	3 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-395 318	-528 248
Summa finansiella poster		-392 775	-524 729
Årets resultat		750 048	258 465

Brf Holmgård 1**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

29 818 023

30 189 942

Mark

6 300 000

6 300 000

36 118 02336 489 942

Summa anläggningstillgångar

36 118 02336 489 942**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50

6 377

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 350 440

995 710

Övriga fordringar

Not 8

7 970

7 899

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

96 241

88 632

1 454 7011 098 618

Kassa och bank

Not 10

427 463

425 139

427 463425 139

Summa omsättningstillgångar

1 882 1641 523 757**Summa tillgångar****38 000 187****38 013 698**

Brf Holmgård 1

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Underhållsfond	1 408 456	1 468 502
	<u>14 869 456</u>	<u>14 929 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 383 681	1 065 170
Årets resultat	750 048	258 465
	<u>2 133 729</u>	<u>1 323 635</u>
Summa eget kapital	<u>17 003 185</u>	<u>16 253 137</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>20 047 750</u>
		<u>20 547 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		500 000
Leverantörsskulder		116 559
Aktuell skatteskuld		6 921
Övriga skulder	Not 13	21 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 253
		<u>949 252</u>
		<u>1 212 811</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>20 997 002</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 000 187</u>
		<u>38 013 698</u>

Brf Holmgård 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 22-102 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 987 252 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Brf Holmgård 1

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
	Hyror	21 000	21 000
	Övriga intäkter ²	2 234	-768
	Bruttoomsättning	2 690 510	2 687 508
	Hyresbortfall	-2 250	-600
	S:a nettoomsättning	2 688 260	2 686 908
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	81 548	108 085
	Reparationer	43 169	118 433
	El	43 053	37 194
	Uppvärmning	386 680	372 007
	Vatten	58 917	52 753
	Sophämtning	62 412	66 534
	Övriga driftskostnader skötsel	14 404	14 298
	Förvaltningsarvoden	73 767	72 327
	Snörenhållning	42 564	43 529
	Kabel-TV	20 261	20 248
	Fastighetsförsäkring	37 845	36 742
	Övriga driftskostnader	51 214	33 215
		915 834	975 365
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	439	3 906
	Extern revision	11 375	11 225
	Konsultkostnader	7 500	17 592
		19 314	32 723
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	37 000	40 000
	Sociala avgifter	10 419	10 022
	Summa förtroendevalda	47 419	50 022
	Summa personalkostnader	47 419	50 022
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2016		
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	148	137
	Ränteintäkter skattekonto	71	39
	Övriga ränteintäkter, SBAB	2 324	3 342
		2 543	3 519
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	395 318	528 248
		395 318	528 248

Brf Holmgård 1

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	38 613 739	38 613 739			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 613 739	38 613 739			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 423 797	-8 051 879			
Årets avskrivningar	-371 918	-371 918			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 795 716	-8 423 797			
Bokfört värde	29 818 023	30 189 942			
Taxeringsvärden för Tvillingarna 1 och Vågen 5:					
Byggnad - bostäder	21 200 000	21 000 000			
Byggnad - småhus	8 190 000	8 190 000			
	29 390 000	29 190 000			
Mark - bostäder	8 174 000	7 279 000			
Mark - småhus	4 450 000	4 450 000			
	12 624 000	11 729 000			
Taxvärde totalt	42 014 000	40 919 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 970	7 899			
	7 970	7 899			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	42 765	37 845			
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 689	1 687			
Förutbetalda förvaltningsavtal	25 449	24 382			
Förutbetald snöjour	13 125	11 505			
Förutbetalt jouravtal Jouraktören AB	4 375	4 375			
Förutbetalt styr- o regleravtal Siemens	8 838	8 838			
	96 241	88 632			
Not 10 Kassa och bank					
Swedbank	1 628	1 628			
SBAB	425 835	423 511			
	427 463	425 139			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	1 468 502	1 065 170	258 465
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-60 046	318 511	-258 465
Årets resultat					750 048
Belopp vid årets slut	11 116 000	2 345 000	1 408 456	1 383 681	750 048

Brf Holmgård 1**Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	1,33%	2018-11-20	1 289 750	500 000
SBAB	19308448	2,43%	1,33 2017-04-18	10 000 000	0
SBAB	20559462	1,41%	2019-09-18	9 258 000	0
				20 547 750	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 047 750

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

18 047 750

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

31 511 000

31 511 000

Obelånade pantbrev

0

0

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

31 511 000

31 511 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga****Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

11 100

0

Arbetsgivaravgifter

10 419

0

21 519**0****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

1 429

4 549

Upplupen el

3 025

2 503

Upplupen värme

50 852

46 677

Upplupen sophämtning

0

380

Beräknat arvode för revision

11 400

11 200

Förutbetalda hyror och avgifter

235 047

231 585

Upplupen snöjour/beredskap

2 500

6 012

Faktura tillhörande verksamhetsåret

0

300

304 253**303 206**

Huddinge, den

27/4 2017

Jimmie Andersson

Lage Torgilsson

Joel Burstrand

Marianne Widercrantz

Linde Wewel

Min revisionsberättelse har 2017-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Av stämman vald revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Holmgård 1, Huddinge, org. nr: 716422-1140.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Holmgård 1, Huddinge för år 2016.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 fallar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Holmgård 1, Huddinge för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

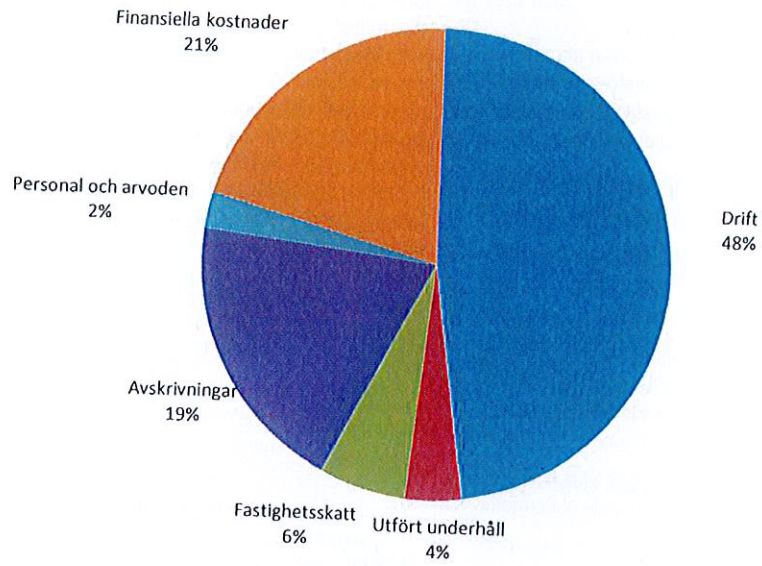
Stockholm den 4 maj 2017



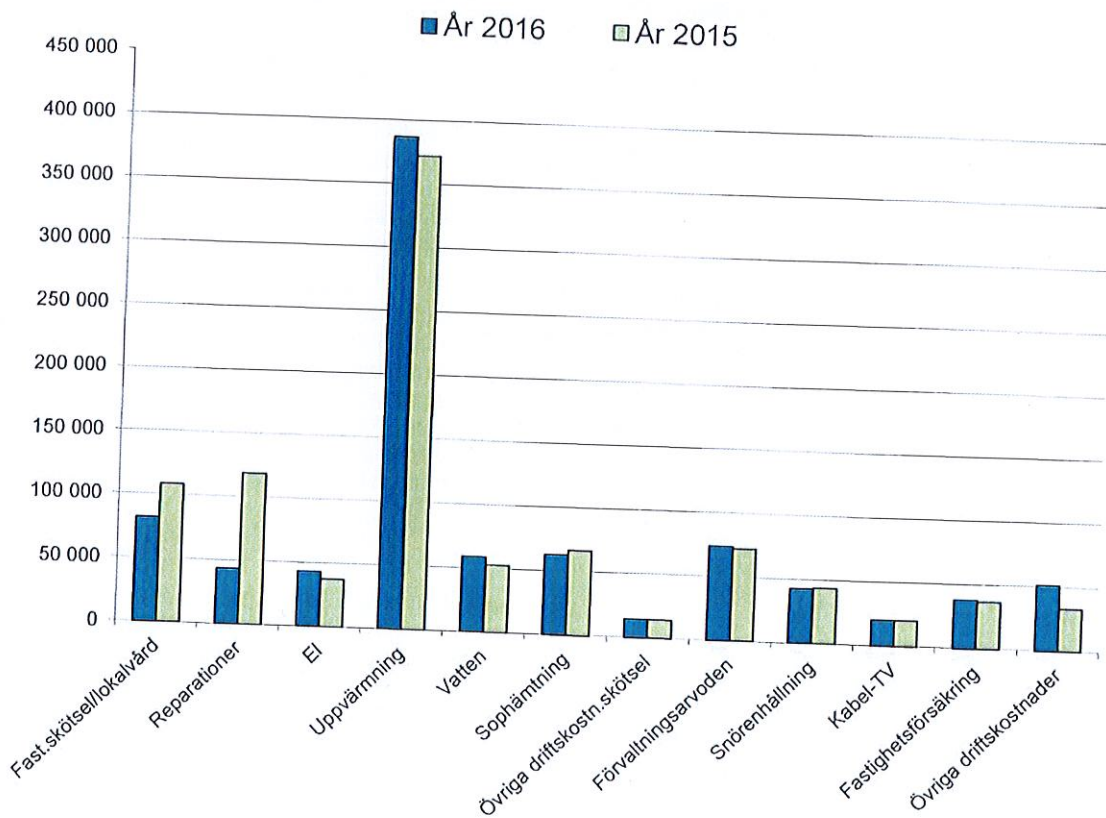
Johannes Aasa

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

