Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Henriksdalshöjden, Brf

Org nr 769606-9660

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Henriksdalshöjden, Brf, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighet Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37-71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna. för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening..
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-14

Föreningens fastighet, Sicklaön 78:1 är belägen i Nacka kommun.
Föreningen förvärvade fastigheten 2009 för ombildning till bostadsrätt.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 209 lägenheter och lokaler, varav 31 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter.
Dessutom finns 92 garage och 4 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

7	st 1 rum och kök	
6	st 2 rum och kök	
133	st 3 rum och kök	
35	st 4 rum och kök	
27	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 17 445 kvm Total lokalyta: 2 202 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-17 bestått av:

Ordinarie	Qlara Hultman Linell	Ordf.
	Andreas Olsson	
	Gunnar Öhman	
	Glenn Lötberg	
	Charles Perring	
Suppleanter	Ylva Bergstedt	
	Christopher Stenseth	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Margareta Kleberg	
Suppleant	Sören Vik	

Valberedning		
	Kristina Moore	Sammankallande
	Carina Lundgren	
	Carolina Falck	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Spetsudden AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tarjas AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038, denna årl uppdaterades 2017-03-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 813 648kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 312 166 kronor.

Friköpet av vår tomtmark, Sicklaön 78:1, slutfördes med tillträdesdag den 3:e april. Köpeskillingen var just under 141 mkr.

Tre stycken nya tvättstugor i portarna 39, 57 och 65 togs i bruk den 11:e februari. De nya tvättstugorna ersatte den äldre tvättstugan som byggds om till lägenheter.

Nio stycken nya lägenheter i markplan med uteplatser färdigställdes med försäljningsstart i december. Lägenheterna ligger i port 45 till 47.

Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar i kök och badrum genomfördes under hösten.
Spolningen av våra avloppsstammar kommer att göras vart fjärde år för att säkra livslängden på Reliningen som gjordes år 2014.

För att förebygga vattenskador genomfördes under hösten en undersökning av fuktförekomst i samtliga kök och badrum. Ett antal brister upptäcktes, vilka åtgärdas av de boende och föreningen beroende av var bristen finns. Undersökningen gjordes av Anticimex i samråd med vårt försäkringsbolag.

Dörrarna till förråd (fd soprum) har förstärkts för att motverka inbrott.

Vårt kontrakt med vår ekonomiske förvaltare; ISS Facility AB har under året tagits över av Riksbyggen Fastighetsägare AB. Övertagandet innebär inga förändringar för oss boende.

Ett informationsmöte för boende har hållits.

Ett möte med Brf Svindersvik och Brf Utsikten har hållits.

Medlemsinformation

Under perioden har 21 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 262 medlemmar, avgående 23 och tillkommande 21, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 260 vid årets slut.

Ny upplåtelse har skett på 1 st lägenhet.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018= 455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	565	559	528	493
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 380	1 968	1 968	2 149
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	19	25
Värmekostnad/kvm totalyta	187	185	170	168
Vattenkostnad/kvm totalyta	62	62	64	58
Kapitalkostnader/kvm totalyta	73	13	19	59
Nettoomsättning	13 501	13 492	12 704	12 029
Resultat efter finansiella poster	-2 147	-1 489	-2 369	-3 253
Soliditet (%)	50,0	82,6	82,0	81,0

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 356 702	20 472 884	6 068 484	-26 659 816	-1 488 806
Reultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fon för yttre underhåll			760 800	-432 778	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-328 022		
Balanseras i ny räkning				-1 488 806	1 488 806
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 017 932	2 137 068			
Årets resultat					- 2 147 457
Belopp vid årets utgång	182 374 634	22 609 952	6 501 262	-28 581 400	-2 147 457

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 581 401
årets förlust	-2 147 457
	-30 728 858

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	760 800
i ny räkning överföres	-31 489 658
	-30 728 858

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 501 012	13 491 954
Övriga rörelseintäkter		1 125 103	252 315
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**14 626 115**	**13 744 269**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 946 560	-10 895 222
Övriga externa kostnader	5	-1 031 898	-860 506
Personalkostnader	6	-358 293	-278 643
Avskrivningar av materiella materiella anläggningstillgångar		-3 023 771	-2 986 340
Summa rörelsekostnader		**-15 360 522**	**-15 020 711**
Rörelseresultat		**-734 407**	**-1 276 442**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 745	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 425 795	-212 603
Summa finansiella poster		**-1 413 050**	**-212 364**
Resultat efter finansiella poster		**-2 147 457**	**-1 488 806**
Resultat före skatt		**-2 147 457**	**-1 488 806**
Årets resultat		**-2 147 457**	**-1 488 806**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	341 945 403	199 011 205
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 799 456	1 920 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	12 255 653	2 643 351
Summa materiella anläggningstillgångar		**356 000 512**	**203 574 631**
Summa anläggningstillgångar		**356 000 512**	**203 574 631**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		320 157	57 942
Övriga fordringar	10	4 517 055	11 833 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	881 753	660 836
Summa kortfristiga fordringar		**5 718 965**	**12 552 144**
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 504	1 463 048
Summa kassa och bank		**72 504**	**1 463 048**
Summa omsättningstillgångar		**5 791 469**	**14 015 192**
SUMMA TILLGÅNGAR		**361 791 981**	**217 589 823**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 984 586	201 829 586
Yttre reparationsfond		6 501 262	6 068 484
Summa bundet eget kapital		**211 485 848**	**207 898 070**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 581 401	-26 659 816
Årets resultat		-2 147 457	-1 488 806
Summa fritt eget kapital		**-30 728 858**	**-28 148 622**
Summa eget kapital		**180 756 990**	**179 749 448**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	175 558 249	33 613 504
Summa långfristiga skulder		**175 558 249**	**33 613 504**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 785 860	0
Leverantörsskulder		1 028 974	2 060 831
Skatteskulder		628 600	616 200
Övriga skulder	14	46 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 987 258	1 549 840
Summa kortfristiga skulder		**5 476 742**	**4 226 871**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**361 791 981**	**217 589 823**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2).*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	9 653 212	9 554 518
Hyror bostäder	2 570 640	2 709 868
Outhyrt bostäder	0	-42 541
Hyror lokaler	111 070	67 641
Hyresintäkter lokaler, momsregistrerade	20 700	57 100
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-47 870	0
Hyresintäkter garage, momsregistrerade	79 500	125 900
Hyror garage och parkeringsplatser	823 851	780 046
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-49 026	0
Hyresintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	19 540	0
Internet intäkter, ej momsregistrerade	309 392	231 645
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	15 470	7 777
Tillvalsavgifter/Tillvalsdebiteringar	443 608	8 017
Överlåtelseavgift	0	53 357
Avgift andrahandsupplåtelse	4 480	3 750
Öresutjämning	0	-6
Försäkringsersättningar	652 558	165 459
Övriga intäkter ej moms	18 989	21 739
	14 626 114	**13 744 270**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	813 648	1 243 192
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	312 166	328 022
	1 125 814	**1 571 214**

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 021 872	976 149
Besiktning / serviceavtal	90 237	131 758
Yttre skötsel / snöröjning	390 245	187 826
Fastighetsel	450 312	393 336
Uppvärmning	3 163 228	3 082 570
Vatten/avlopp	1 068 413	1 034 429
Sophämtning	505 657	480 279
Fastighetsförsäkringar	267 719	172 736
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 488 423	569 340
Tomträttsavgälder	373 033	1 444 000
Kabel-TV / internet	453 615	520 011
Administrativ fastighetsförvaltning	228 993	180 785
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	319 000	309 600
	9 820 747	**9 482 819**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Adminstration, kontor och övrigt	83 102	116 771
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	78 765	48 606
Revisionsarvoden / rådgivning	122 601	47 028
Förvaltningsarvoden	166 191	345 589
Övriga externa tjänster / kostnader	490 432	98 161
Övriga förbrukningsinventarier / material	90 807	24 236
	1 031 898	**680 391**

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	271 100	225 000
Lagstadgade sociala avgifter	76 023	53 643
Övriga personalkostnader	11 170	0
	358 293	**278 643**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 943 822	216 943 822
Inköp mark	145 463 050	0
Inköp nya förråd och styrelserum	374 300	0
Markanläggningar	691 660	691 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**363 472 832**	**217 635 482**
Ingående avskrivningar	-18 624 276	-15 758 554
Årets avskrivningar	-2 903 152	-2 865 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 527 428**	**-18 624 276**
Utgående redovisat värde	**341 945 404**	**199 011 206**
Taxeringsvärden byggnader	147 600 000	147 600 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	106 000 000
	253 600 000	**253 600 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 665 913	2 665 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 665 913**	**2 665 913**
Ingående avskrivningar	-745 837	-625 219
Årets avskrivningar	-120 619	-120 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-866 456**	**-745 837**
Utgående redovisat värde	**1 799 457**	**1 920 076**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	12 255 653	2 643 351
	12 255 653	**2 643 351**

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 685	1 040
Momsfordran	0	5 396
Avräkning tidigare förvaltare	0	10 864 435
Avräkning Klientmedel RB Fastighetsägare AB	3 110 586	952 403
Kortfr fordringar hos leverantörer	1 400 076	0
Andra kortfristiga fordringar	4 708	5 004
	4 517 055	**11 828 278**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	290 005	167 118
Förutbetald Kabel-TV avgift	118 891	89 820
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	472 857	403 898
	881 753	**660 836**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån	0,790	2018-10-28	0	2 883 554
SEB Bolån	0,440	2017-08-28	0	17 436 525
SEB Bolån	0,440	2017-08-28	0	13 293 425
SBAB	0,600	2018-06-21	33 445 504	0
SBAB	1,110	2020-05-20	59 053 750	0
SBAB	1,610	2022-05-20	59 053 750	0
SBAB	0,610	2018-04-30	25 791 105	0
Kortfististig del av långfristig skuld			-1 785 860	0
			175 558 249	**33 613 504**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 168 414 809 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	178 600 000	60 300 000
	178 600 000	**60 300 000**

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdeskatt	46 050	0
	46 050	**0**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	108 900	62 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	34 216	19 700
Uppl räntekostnad Externt	1 304	4 827
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 080 283	971 392
Upplupna uppvärmningskostnader	434 198	428 965
Upplupna elavgifter	3 835	0
Upplupna renhållningsavgifter	750	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	222 804	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	50 967	35 156
Beräknat arvode för revision	50 000	27 000
	1 987 257	**1 549 840**

Nacka 2018-05-03

Clara Hultman Linell

Andreas Olsson

Gunnar Öhman

Glenn Lötberg

Charles Perring

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden
Org.nr. 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2017.

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 2017 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

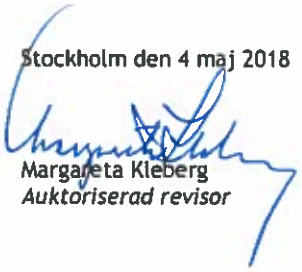
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor