

Årsredovisning för

# HSB bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsby

714800-2087



Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 6:12, 25:2, 26:2, 26:3, 26:5, 26:6, 26:7, 26:8 och 27:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 47.757 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 269 986 tkr, varav byggnadsvärdet är 200 000 tkr och markvärdet 69 986 tkr. (Skatteverket har fastställt värdena 2016, föreningen har skickat en rättad uppgift gällande hyreslokaler)

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Vardia.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	406	23 854
Lokaler (inkl. förråd)	49	1 543
Garage	116	1 581
Parkeringsplatser	160	-
<b>Summa</b>	<b>731</b>	<b>26 978</b>

Föreningen har 10 st. kommersiella lokaler (totalt 411 m<sup>2</sup>), varav 1 st. är upplåten med bostadsrätt och 8 st. är upplåtna med hyresrätt (totalt 332,50 m<sup>2</sup>). Övrig lokal nyttjas av föreningen.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
7 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

### Fastighetsadresser

Herrgårdsvägen 10-18 (A + B)      Herrgårdsvägen 22-34  
Herrgårdsvägen 87-103

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- Renew Service AB avseende teknisk och administrativ förvaltning  
*Daniel Ilic & Kent Thelin har varit förvaltare*
- Renew Service AB avseende markskötsel
- Renew Service AB avseende trappstädning
- Renew Service AB avseende snöröjning
- Euromax AB och Schneider Electric AB avseende lås- och passersystem
- P-Service AB avseende parkeringsordning
- Schneider Electric AB avseende ventilation och övervakning av värmepumpar
- Schindler Hiss AB & JURK AB avseende hissar
- ENEX AB avseende serviceavtal för FTX-systemet
- SVACAT AB avseende diverse underhåll
- Com Hem AB avseende TV och Internet
- Sundsvalls Energi, EON & Infometric avseende el
- Fortum avseende värme
- Upplands Väsby kommun avseende vatten och sophämtning
- Vardia avseende fastighetsförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag via HSB NSS.

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

Mehrdad Mehrdadian	Ordförande / Ekonomi	<i>Avgående</i>
Tomas Hellman	Vice Ordförande / Informatör	<i>Avgående</i>
Andreas Persson	Sekreterare / Ansvarig för Webb & Vi i Vilundas layout	<i>Avgående</i>
Kurt Perthu	Fastighetsansvarig	<i>Avgående</i>
Majlis Klintberg	Miljö & Trädgårdsansvarig	<i>Avgående</i>
Ann-Charlotte Lindström	HSB-representant	

### Styrelsesuppleanter

Elin Jansson	Trivselansvarig	<i>Avgående</i>
Jenna Häivälä	Studieorganisatör	<i>Avgående</i>

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av:

Mehrdad Mehrdadian, Tomas Hellman, Andreas Persson och Torbjörn Håkansson.  
De två senaste dock i förening med Mehrdad Mehrdadian, Tomas Hellman.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

<b>Revisor</b>	<b>Revisorsuppleant</b>
André Khayat	Niklas Nyholm

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

### Valberedning

Vjekoslav Dragoja	<i>Sammanställande</i>
Claes Sköld	

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige:

<b>Ordinarie</b>	<b>Suppleanter</b>
Mehrdad Mehrdadian	Kurt Perthu
Tomas Hellman	Elin Jansson
Andreas Persson	

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	20 291	20 174	19 681	17 811	16 996
Rörelseresultat, tkr	5 106	5 245	5 208	3 547	833
Årets resultat, tkr	2 575	2 033	1 376	-303	-2 961
Balansomslutning, tkr	150 296	144 320	144 168	144 227	144 413
Fond för yttre underhåll, tkr	7 920	1 316	6 797	4 413	4 946
Belåning, kr/kvm	5 276	5 172	5 198	5 301	4 481
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	745	745	724	690	657

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 575 Tkr mot budgeterat resultat på 1 893 Tkr.

Föreningen har under året haft planerade underhållskostnader på 1,4 Mkr.

De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader 2,5 Mkr, uppvärmning 2,8 Mkr samt avskrivningar 2,9 Mkr.

### Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Balans. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 799 911	3 951 869	7 861 797	1 694 798	2 032 744
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 303 260	3 336 004	-2 032 744
Årets förändring		-109 774		109 774	2 575 273
Avsättning underhålls fond			1 361 000	-1 361 000	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 799 911</b>	<b>3 842 095</b>	<b>7 919 537</b>	<b>3 779 576</b>	<b>2 575 273</b>

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-04-25. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar, varav 2 representerades med fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 491 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Medlemsaktiviteter

Två välkomstmöten har hållits under 2016. Välkomstkommittén informerade nya medlemmar och nyinflyttade om vår förening med efterföljande rundvandring i föreningen.

Trivselsmöten / boendemöten:

- 19/6 Trivseldag – Styrelsen bjöd på förtäring vid grillplatsen
- 7/12 Glöggkväll – Träffades, umgicks, drack glögg och åt pepparkaka

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 16 st. protokollförda ordinarie sammanträden.

Ekonomigruppen har hållit ett antal möten, där olika avtal granskats.

Energigruppen har haft flertal arbetsgruppmöten. Föreningen beställde FTX-installation på HV. 87-103.

Miljögruppen har haft 4 arbetsgruppmöten. Därutöver har ett antal övriga arbetsgruppmöten hållits.

Styrelsen har fortsatt med olika arbetsgrupper för att underlätta styrelsebeslut.

- Välkomstkommittén, välkomnar nyinflyttade till föreningen
- Ekonomigruppen bevakar och hanterar ekonomiska frågor
- Miljöhanteringsgruppen hanterar miljöfrågor
- Energigruppen som undersöker energibesparingar
- Grupp för lås & bokningssystem som undersökt möjligheterna att installera nytt bokningssystem

En större besiktningsrunda har genomförts och anmärkningar har åtgärdats eller åtgärdsplanerats.

### Motioner

Alla motioner från årsstämman 2016 har behandlats under året.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2016 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- FTX startades på Herrgårdsvägen 87-103
- Ommålning av utvändiga fönstersmyg på Herrgårdsvägen 10-18
- Markanläggning vid entrén utanför Herrgårdsvägen 93-95 samt 12 & 18
- Komplettering runt lekplatser
- Fasadvätt runt Herrgårdsvägen 87-103
- Byte av flaggstänger
- Inventering av takstandard

### Åtgärder

- Genomgång av avtal med våra leverantörer
- Tidningen "Vi i Vilunda" har utgivits med fyra nummer under 2016
- Borttagning av sjuka och döda träd
- Tillsyn och åtgärd av ventilationskanaler
- Åtgärd av anmärkningar på fönstren
- Energibesparingsåtgärder
- Underhåll av bastu
- Inlett upphandling av nytt lås & bokningssystem

### Fritidsverksamhet

- Boule på måndagar kl. 14:00 under sommaren så långt vädret tillät
- Kortspel på måndagar kl. 14:00 under vintern för föreningens pensionärer i föreningslokalen
- Seniorsgymnastik på tisdagar kl. 9:00 i föreningslokalen

### Överlåtelse

Av föreningens 406 bostadslägenheter har 50 st. överlåtits under året 2016.

## Framtida utveckling

### Framtida underhåll och åtgärder

Följande åtgärder är planerade:

- Energibesparingsåtgärder
- FTX
- OVK
- Snygga till golv & dylikt vid entréerna
- Markanläggning vid entréer vid behov
- Fortsatt genomgång och förhandling av avtal för att eventuellt erhålla bättre villkor
- Fortsatt upprustning av tvättstugor vid behov
- Förbättring av ventilationskanaler
- Byta ut lås & passersystem till modernare
- Installera bokningstavlor i portuppgångarna
- Byte av försäkringsbolag till Trygg Hansa från 1 januari 2017
- Uppfräschning av grillplatsen

## Budget 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på 3 115 Tkr. Enligt styrelsens beslut förändrades inte årsavgifterna 2017 jämfört med år 2016 / 2015.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Årets resultat	2 575 273
Balanserad vinst före reservering till fond före yttre underhåll	3 779 576
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>-1 361 000</u>
	4 993 849

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll i anspråk tas	1 374 129
Att i ny räkning överförs	-1 361 000

### Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	20 291 203	20 174 540
Övriga rörelseintäkter		-	27 451
		<u>20 291 203</u>	<u>20 201 991</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	3	-11 676 548	-11 594 704
Fastighetsskatt		-613 539	-580 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 928 995	-2 781 854
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 072 121</u>	<u>5 245 395</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	5	5 102	9 189
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-2 501 950	-3 221 840
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 575 273</u>	<u>2 032 744</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 575 273</u>	<u>2 032 744</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 575 273</u>	<u>2 032 744</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	146 822 419	141 789 738
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>146 822 419</u>	<u>141 789 738</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>146 822 419</u>	<u>141 789 738</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		67 430	33 873
Aktuell skattefordran		223 472	503 482
Övriga fordringar	8	309 721	970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	548 901	359 384
		<u>1 149 524</u>	<u>897 709</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 324 683</u>	<u>1 632 673</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 474 207</u>	<u>2 530 382</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>150 296 626</u>	<u>144 320 120</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 799 911	1 799 911
Uppskrivningsfond		3 842 095	3 951 869
Fond för yttre underhåll		7 919 537	7 861 797
		<u>13 561 543</u>	<u>13 613 577</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 779 576	1 694 798
Årets resultat		2 575 273	2 032 744
		<u>6 354 849</u>	<u>3 727 542</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 916 392</u>	<u>17 341 119</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>125 862 187</u>	<u>123 002 725</u>
		125 862 187	123 002 725
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 534 026	1 172 031
Skatteskulder		33 502	-
Övriga kortfristiga skulder	12	571 643	653 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>2 378 876</u>	<u>2 150 560</u>
		4 518 047	3 976 276
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>150 296 626</u>	<u>144 320 120</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År
<i>Internt upparbetade materiella tillgångar</i>	
<i>Anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	120
Byggnader, uppskrivning	50
Stammar	50
Fönster	50
Trästaket	15
Lekutrustning	20
Markanläggning	50
Ventilation	50
Plåtar runt fönster	25
Entre/trappor målning	30
Målning av trädörrar	25
Belysning	20

##### **Pågående ombyggnad**

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom omföring av eget kapital och baseras på föreningens underhållsplan

##### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1286kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	17 806 223	17 748 919
Årsavgifter lokaler	-	27 450
Hysesintäkter lokaler	622 435	616 346
Hysesintäkter garage och p-platser	656 741	617 809
El enhetsmätning	961 869	941 824
Övriga intäkter	243 935	222 192
<b>Brutto</b>	<b>20 291 203</b>	<b>20 174 540</b>
<b>Summa</b>	<b>20 291 203</b>	<b>20 174 540</b>

### Not 3 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	1 725 967	2 496 769
Löpande och periodiskt underhåll	1 374 129	1 303 260
El	1 610 584	1 499 205
Uppvärmning	2 826 678	2 945 307
Vatten	898 543	729 900
Sophämtning	529 549	609 656
Fastighetsförsäkring	187 322	194 633
Städning	554 375	533 160
Extern revision	25 000	22 500
Personalkostnader	524 086	435 410
Medlemskapsavgift HSB	114 120	94 944
Övrig drift	1 306 195	729 960
<b>Summa</b>	<b>11 676 548</b>	<b>11 594 704</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	2 928 995	2 781 854
<b>Summa</b>	<b>2 928 995</b>	<b>2 781 854</b>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter skattekonto	1 611	7 221
Övriga ränteintäkter	3 491	1 968
<b>Summa</b>	<b>5 102</b>	<b>9 189</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntor för leverantörsskulder och liknande kostnader	850	13 659
Räntekostnader långfristiga skulder	2 501 100	3 208 181
<b>Summa</b>	<b>2 501 950</b>	<b>3 221 840</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	178 003 354	170 650 027
-Nyanskaffningar	7 961 676	7 353 327
<b>Vid årets slut</b>	<b>185 965 030</b>	<b>178 003 354</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-37 027 906	-34 246 052
-Årets avskrivning	-2 928 995	-2 781 854
Vid årets slut	<b>-39 956 901</b>	<b>-37 027 906</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 008 129</b>	<b>140 975 448</b>
Mark	814 290	814 290
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>146 822 419</b>	<b>141 789 738</b>

## Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	158 000 000	158 000 000
Byggnad - lokaler	4 682 000	4 682 000
Mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
Mark - lokaler	4 155 000	4 155 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>225 837 000</b>	<b>225 837 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skattekonto	20 529	-
Övriga fordringar	289 192	970
<b>Summa</b>	<b>309 721</b>	<b>970</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	276 572	204 351
Upplands Väsby kommun, vatten & avlopp	116 714	
Com hem	155 615	155 033
	<b>548 901</b>	<b>359 384</b>

## Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Balans. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 799 911	3 951 869	7 861 797	1 694 798	2 032 744
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 303 260	3 336 004	-2 032 744
Årets förändring		-109 774		109 774	2 575 273
avsättning underhålls fond			1 361 000	-1 361 000	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 799 911</b>	<b>3 842 095</b>	<b>7 919 537</b>	<b>3 779 576</b>	<b>2 575 273</b>

### Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	883607	1,250	2017-03-30	13 700 000	
Stadshypotek	872567	1,250	2017-02-09	2 500 000	
Stadshypotek	486409	3,950	2019-09-30	13 900 000	
Stadshypotek	883610	1,250	2017-03-30	30 842 687	
Stadshypotek	806725	1,250	2017-03-30	17 500 000	
Stadshypotek	787741	1,900	2017-09-30	28 054 250	
Stadshypotek	971034	1,150	2017-03-30	13 865 250	
Stadshypotek	982413	1,250	2017-02-07	5 500 000	
				<b>125 862 187</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 är 125 862 187 kr.  
Amortering av lån har skett med 2 859 462 kr under 2016.

Fastighetsinteckningar 137057500

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatt	28 141	102 542
Arbetsgivaravgifter	26 385	86 388
Fond för inre underhåll	428 684	442 478
Övriga kortfristiga skulder	88 433	22 277
<b>Summa</b>	<b>571 643</b>	<b>653 685</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 642 105	1 575 068
Upplupna räntekostnader	195 123	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 649	575 493
	<b>2 378 877</b>	<b>2 150 561</b>

## Underskrifter

Upplands Väsby 2017-03-21

Mehrad Mehrdadian  
Styrelseordförande

Andreas Persson

Maj-Lis Klintberg

Tomas Hellman

Kurt Perttu

Ann-Charlotte Lindström  
HSB-Representant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28

André Khayat  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
Borevision AB  
av HSB förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2087

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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 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 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 Vilunda i Upplands Väsby 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

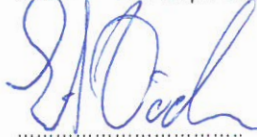
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 28 april 2017



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....

André Khayat

Av föreningen vald revisor