



Årsredovisning för

HSB:s BRF Ankaret 28

702000-0472

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Handwritten signature

Handwritten initials: EF, AB, SF

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	9
Underskrifter	12

dm

ST
MB ST

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 säte Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 januari 1951 och registrerades den 24 februari 1951. Föreningen är från den 1 januari 1995 ett privatbostadsföretag.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alströmergatan 7-15 samt Fridhemsgatan 43-47.

Fastigheten består av

Bostäder	52 st (ca 3 312 kvm boyta)
Garageplatser	70 st (Fridhemsgaraget ca 1 840 kvm)
-varav	52 st medlemsparkeringar (ca 1 243 kvm) och 18 st externt förhyrda (ca 597 kvm)
Parkeringsplatser utomhus	6 st
Butikslokaler	2 st (ca 790 kvm) (Fridhemsgatan 43 och 45)
Kontorslokaler	2 st (ca 493 kvm) (Alströmergatan 9, 1 tr och Fridhemsgatan 47)
Källarlokal	2 st (ca 689 kvm) (Alströmergatan 11, -3 tr och 13-15)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsinventarierna är försäkrade för högst 10 basbelopp vid varje skadetillfälle.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen hanteras av BÅ Fastighetskonsult AB tom 2017-03-31, därefter av Fastighetsägarna.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med ett positivt underliggande kassaflöde. Årets resultat är negativt vilket beror på att vi låtit hela takbytet (drygt 3 MSEK) gå över resultatet enligt reglerna i K2, istället för att ta det som investering. Föreningen har negativt eget kapital vilket inte heller är ett tecken på dålig ekonomi. På tillgångssidan finns en fastighet med taxeringsvärde långt över skulderna och givetvis ett marknadsvärde som är ännu mycket högre.

Styrelsen har ett fortsatt uttalat mål att använda det positiva kassaflödet för att amortera på lånen och till framtida prioriterade underhållsprojekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprepade småläckage från taket tvingade fram en total omläggning av hela taket inklusive en tilläggsisolering av de välvda takdelarna. Dessutom har bl.a. en ny garageport, nya utemöbler och belysning på gården köpts in.

Det beslutade fönsterbytet senarelades något p.g.a. takprojektet men drivs nu med full fart och genomförs under vår/sommar 2017.

Tilläggsisolering har gjorts i lokalen där Sixten & Frans har sin matsalsdel för att komma tillrätta med ljudstörningarna.

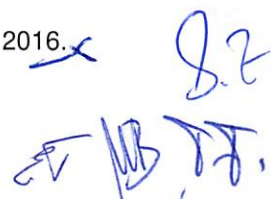
Nordiska Ecohus AB i kontorslokalen på Alströmergatan 9 har försatts i likvidation. Det är tveksamt om det kommer finnas några medel för att täcka föreningens hyresfordran.

Under 2016 inleddes också upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltning. Det arbetet slutfördes under 2017. För arbetet anlätades och arvoderades medlem i styrelsen som konsult. Upphandlingen av konsulttjänsten konkurrensutsattes och styrelseledamoten deltog inte i beslutet.

Medlemsinformation

Medlemmarna informeras regelbundet om aktiviteter i fastigheten genom nyhetsbrev och föreningens webb (www.ankaret28.se).

Styrelsen har haft tolv ordinarie styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2016.



Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman:

Martin Bergstrand	Ordförande till 2018
Mikael Westmark	Vice ordförande till 2017
Thommy Fjällberg	Sekreterare till 2018
Svante Zetterqvist	Kassör till 2018
Tommy Karlsson	Ledamot till 2018
Ulrika Gustafsson	Ledamot till 2017
Ari Halinoja	Ledamot till 2017
Stefan Johansson	Ledamot, utsedd av HSB
Agneta Englund	Suppleant till 2017
Malena	Suppleant till 2017
Waernerlund	
Kerstin Hillerström	Suppleant till 2017

Vid föreningsstämman valdes Mariana Ström (sammanställande), William Naversten och Ulla Hammarberg till valberedning.


Till revisor valdes Eva Thunborg och till revisorssuppleant omvaldes Fredrik Mellander. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision.

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Under året har fem överlåtelser skett.

	<i>Belopp i kr</i>			
Ekonomisk översikt	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Nettoomsättning	8 224 775	7 930 547	8 017 881	8 086 525
Resultat efter finansiella poster	-1 833 910	554 101	-809 234	682 675
Soliditet, %	negativ	negativ	negativ	negativ


Eget kapital	<i>Inbetalade insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond för reparationer</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början	283 266	3 109 182	-	-5 554 770
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			550 000	-550 000
Årets resultat				-1 833 863
Belopp vid årets slut	283 266	3 109 182	550 000	-7 938 633



Resultatdisposition

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens fastighet.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 104 770
årets resultat	-1 833 863
 Totalt	 -7 938 633
 disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	550 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-550 000
balanseras i ny räkning	-7 938 633
 Summa	 -7 938 633

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 



32


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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 224 775	7 930 547
Övriga rörelseintäkter		-	2 495
Summa rörelseintäkter		8 224 775	7 933 042
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 537 575	-3 679 257
Övriga externa kostnader	4	-613 465	-302 968
Personalkostnader	5	-229 193	-223 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 654 042	-1 680 057
Summa rörelsekostnader		-9 034 275	-5 886 141
Rörelseresultat		-809 500	2 046 901
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 100	990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 025 510	-1 493 790
Summa finansiella poster		-1 024 410	-1 492 800
Resultat efter finansiella poster		-1 833 910	554 101
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 833 910	554 101
Skatter			
Skatt på årets resultat		47	-260
Årets resultat		-1 833 863	553 841



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	59 791 858	61 300 205
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	215 279	285 263
Inventarier, verktyg och installationer	9	524 721	600 432
Summa materiella anläggningstillgångar		60 531 858	62 185 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		60 535 858	62 189 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		878 873	420 611
Övriga fordringar		77	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	180 936	157 648
Summa kortfristiga fordringar		1 059 886	578 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 616 895	2 698 895
Summa kassa och bank		2 616 895	2 698 895
Summa omsättningstillgångar		3 676 781	3 277 286
SUMMA TILLGÅNGAR		64 212 639	65 467 186



87
Handwritten signature and initials

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Yttre reparationsfond		550 000	-
Summa bundet eget kapital		3 942 448	3 392 448
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 104 770	-6 108 611
Årets resultat		-1 833 863	553 841
Summa ansamlad förlust		-7 938 633	-5 554 770
Summa eget kapital		-3 996 185	-2 162 322
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	65 343 003	65 697 003
Övriga skulder		8 750	8 750
Summa långfristiga skulder		65 351 753	65 705 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		153	113
Leverantörsskulder		920 187	265 402
Skatteskulder		154 038	14 130
Övriga skulder	13	239 578	282 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 543 115	1 362 096
Summa kortfristiga skulder		2 857 071	1 923 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 212 639	65 467 186

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på fastighet	20-50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Avgifter bostadsrätter	1 897 840	1 898 969
Hyror och arrenden	6 440 822	6 195 720
Förråd	85 500	90 300
Hyra garage extern	307 800	262 200
Medlemsel/ medlemmar och lokaler	544 706	532 998
Hyresrabatter	-1 155 957	-1 164 779
Övriga intäkter	104 064	115 139
Summa	8 224 775	7 930 547



9.2
ET MBTF

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparationer och underhåll		
Reparationer	3 708 267	1 106 748
Klottersanering	7 670	3 975
Tomtmark och plantering	54 298	16 866
Hiss	20 876	16 404
Summa reparationer	3 791 111	1 143 993
Drift		
El	644 368	543 000
Fjärrvärme	695 487	649 695
Vatten och avlopp	99 534	83 041
Förvaltningsarvoden	188 180	188 180
Bevakning	25 287	17 380
Kostnader för vidarefakturerering	60 792	79 887
Fastighetsskötsel	117 295	147 458
Städning	93 522	89 101
Sophantering	93 816	87 206
Snöröjning	1 938	7 812
Bredband	170 910	170 773
Fastighetsskatt	466 196	325 676
Försäkring fastighet	57 205	54 704
Övrigt	31 934	91 351
Summa drift	2 746 464	2 535 264
Summa drift- och fastighetskostnader	6 537 575	3 679 257


Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefon	2 702	2 973
Revisionsarvode	20 875	20 375
Konsultarvode	303 429	203 561
Bankkostnader	6 207	6 239
Medl avg HSB/serviceavg branschorg	25 000	25 000
Befarade hyresförluster	189 206	-
Övrigt	66 046	44 820
Summa	613 465	302 968

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	177 198	178 000
Sociala kostnader	51 995	45 859
Summa	229 193	223 859

Föreningen har inga anställda. 




Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	515 536	515 536
Ombyggnad fasad	153 400	153 400
Gården	218 389	218 389
Övrig ombyggnation byggnad	621 022	621 022
Inventarier, installationer	75 711	101 726
Fibernät/bredband (tekniska anläggningar)	69 984	69 984
Summa	1 654 042	1 680 057

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Förbättring	449 670	449 670
-Ombyggnad fasad	3 068 000	3 068 000
-Fridhemsgatan 43	5 587 978	5 587 978
-Fridhemsgatan 47	8 498 653	8 498 653
-Fridhemsgatan 45	9 614 202	9 614 202
-Övre garaget Fridhemsgatan	2 623 431	2 623 431
-Stambyte	22 168 972	22 168 972
-Vandrarhemmet	4 703 325	4 703 325
-Gården	11 000 817	11 000 817
-Clean Car	710 649	710 649
-Mark	750 000	750 000
	76 632 578	76 632 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Byggnad/förbättring	-6 317 769	-6 234 208
-Ombyggnad fasad	-2 045 318	-1 891 918
-Fridhemsgatan 43	-806 752	-705 696
-Fridhemsgatan 47	-1 006 548	-837 679
-Fridhemsgatan 45	-1 146 982	-955 803
-Övre garaget Fridhemsgatan	-320 603	-268 136
-Stambyte	-2 584 750	-2 152 775
-Vandrarhemmet	-398 741	-305 502
-Gården	-655 167	-436 778
-Clean Car	-49 743	-35 531
-Årets avskrivning enligt plan		
-Byggnad och förbättring	-83 561	-83 561
-Ombyggnad fasad	-153 400	-153 400
-Gården	-218 389	-218 389
-Stambyte, Fridhemsg, övre garage, vandrahemmet samt Clean Car	-1 052 997	-1 052 997
	-16 840 720	-15 332 373
Redovisat värde vid årets slut	59 791 858	61 300 205
Taxeringsvärde byggnader:	70 000 000	56 200 000
Taxeringsvärde mark:	64 000 000	42 904 000
	134 000 000	99 104 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	699 850	699 850
	699 850	699 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-414 587	-344 603
-Årets avskrivning enligt plan	-69 984	-69 984
	-484 571	-414 587
Redovisat värde vid årets slut	215 279	285 263

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 052 085	990 967
-Nyanskaffningar	-	199 725
-Avyttringar och utrangeringar		-138 607
	1 052 085	1 052 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-451 653	-488 534
-Avyttringar och utrangeringar		138 607
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-75 711	-101 726
	-527 364	-451 653
Redovisat värde vid årets slut	524 721	600 432

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andelar HSB Stockholm	500	500
-Andelar SBC	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	4 000	4 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Brandkontoret	46 732	43 675
Home solutions	4 053	4 053
BÅ Konsult	47 045	47 045
Saltsjöstaden Förvaltning	6 897	6 897
Telia	42 452	42 448
Anticimex	13 318	13 530
Vidarefakturerat vatten	17 558	
Övrigt	2 881	
	180 936	157 648

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	27 633 024	1 416 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	37 709 979	64 281 003
	65 343 003	65 697 003

Lånespecifikation

Kreditgivare	Löptid	Belopp	Aktuell räntesats
SEB 32849318	Fast ränta t o m 2019-10-28	14 492 743	0,75
SEB 34150311	Fast ränta t o m 2019-12-28	10 217 236	1,15
SEB 35368809	Fast ränta t o m 2018-06-28	13 000 000	1,17
SEB 36947470	Fast ränta t o m 2017-11-28	14 170 512	0,62
SEB 36947586	Fast ränta t o m 2017-11-28	13 462 512	2,84

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	233 266	275 702
Fond för inre reparationer	6 312	6 312
	239 578	282 014

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
Summa ställda säkerheter	69 067 803	69 067 803

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under vår/sommar 2017 kommer fönsterbyte i fastigheten ske. Detta arbete är budgeterat till 3,1 milj exkl moms. ↵

Not 16 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsaviserad avgift	1 103 618	957 478
Upplupen ränta	15 350	12 961
Fortum	19 361	16 178
Fortum fjärrvärme	97 101	84 560
Städfirma Gösta Melin	6 541	6 413
Styrelsearvode	178 000	178 000
Soc avg styrelsearvode	45 859	45 859
Revisionsarvode	25 000	25 000
Elkraft	48 398	33 546
Okänd inbetalning	3 887	2 101
	1 543 115	1 362 096

Underskrifter

Stockholm den 26/4-2017


Martin Bergstrand


Mikael Westmark


Thommy Fjällberg


Tommy Karlsson


Svante Zetterqvist


Ulrika Gustafsson


Ari Halinoja


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2017


Eva Thunborg
Medlemsrevisor


Jörgen Götehed
BoRevision



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28, org.nr. 702000-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ankaret 28 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. Revisor 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 28/4 2017



Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Thunborg
Av föreningen vald revisor