



Org Nr: 702001-3632

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Org.nr: 702001-3632

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lödaren 4, Borraren 2 samt Fräsaren 2 i Stockholm Kommun med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	3 389
Lokaler	9	235
Parkeringar och garageplatser	40	

Föreningens fastighet är byggd 1944. Värdeår är 1993.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.
Beslutat om höjning av avgifterna med 3 % från 1/1 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret 2017 gjort en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga fastigheter samt köpt in ny tvättmaskin till tvättstugan på Almstigen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018		Just nu utförs mindre underhåll på föreningens markytor. Föreningens fastigheter är väl underhållna och följer den 20-åriga underhållsplanen. Inga större underhållsåtgärder planeras de närmaste åren.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015		Renovering och målning av trapphus.
2016		Isolering av vindar. Renoveringar av fasader.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen fortsatte att undersöka möjligheterna att ersätta dagens uppvärmningssystem till ett mera kostnadseffektivt alternativ än nuvarande. Beslut om ev utbyte har skjutits upp pga att den ekonomiska kalkylen för investeringen har medfört en längre intjänande tid än förväntat.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 24 var röstberättigade varav ett ombud.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alf Asplund	Ordförande
Johan Ellus	Vice Ordförande
Anders Westman	Ledamot
Catharina Blomberg	HSB-ledamot
Fredrik Jansson	Ledamot
Lizbet Brittsten	Ledamot
Lotta Nordqvist	Ledamot
Martin Höglund	Ledamot

Mitch Hagfalk var ordförande under peioden 2017-05-30 till 2018-01-09.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Nordqvist och Anders Westman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Ellus, Lizbet Brittsten, Mitch Hagfalk och Anders Westman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Chistina Gauthier	Föreningsvald ordinarie
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Therese Nyström, Therese Lindhe och Kristian Wickman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning genomfördes hösten 2017.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 90 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 9 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 522	3 491	3 491	3 497	3 293
Resultat efter finansiella poster	225	20	185	414	398
Årsavgift*, kr/kvm	928	928	929	875	875
Drift**, kr/kvm	592	620	582	521	526
Belåning, kr/kvm***	6 823	6 920	4 377	4 470	4 563
Soliditet	7%	6%	10%	8%	6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 521 635
Rörelsekostnader	-	3 073 707
Finansiella poster	-	222 706
Årets resultat		225 222

Planerat underhåll	+	48 750
Avskrivningar	+	698 141
Årets sparande		972 113

Årets sparande per kvm total yta 268

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 246	0	1 897 087	-250 153	19 943
Reservering till fond 2017			69 000	-69 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-48 750	48 750	
Balanserad i ny räkning				19 943	-19 943
Årets resultat					225 222
Belopp vid årets slut	85 246	0	1 917 337	-250 461	225 222

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-230 211
Årets resultat	225 222
Reservering till underhållsfond	-69 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	48 750
Summa till stämmans förfogande	-25 238

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-25 238**

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

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 521 635	3 490 575
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 147 205	-2 246 455
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 195	-84 194
Planerat underhåll		-48 750	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-87 416	-98 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-698 141	-682 931
Summa rörelsekostnader		<u>-3 073 707</u>	<u>-3 112 387</u>
Rörelseresultat		447 929	378 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	989	1 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-223 695</u>	<u>-360 216</u>
Summa finansiella poster		-222 706	-358 245
Årets resultat		225 222	19 943



**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 25 249 683 25 713 298

Inventarier och maskiner

Not 8 11 829 13 855

25 261 512 25 727 153*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

25 262 012 25 727 653**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 411

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 874 939 2 898 753

Övriga fordringar

Not 10 14 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 198 527 226 607

2 073 492 3 125 792

Kassa och bank

Not 12 9 247 32 599

Summa omsättningstillgångar

2 082 739 3 158 391**Summa tillgångar**27 344 751 28 886 044

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

85 246

85 246

Yttre underhållsfond

1 917 337

1 897 087

2 002 5831 982 333*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-250 461

-250 153

Årets resultat

225 222

19 943

-25 238-230 211

Summa eget kapital

1 977 3451 752 122**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 579 193

24 679 193

24 579 19324 679 193*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

150 000

400 000

Leverantörsskulder

163 259

1 641 921

Skatteskulder

9 453

7 834

Övriga skulder

Not 16

12 500

12 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

453 001

392 474

788 2132 454 729

Summa skulder

25 367 406

27 133 922

Summa eget kapital och skulder**27 344 751****28 886 044**

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	225 222	19 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 141	682 931
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>923 363</u>	<u>702 874</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 487	-58 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 416 516</u>	<u>1 452 267</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-464 666</u>	<u>2 096 593</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-232 500</u>	<u>-9 911 067</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-232 500</u>	<u>-9 911 067</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-350 000</u>	<u>9 215 901</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-350 000</u>	<u>9 215 901</u>
Årets kassaflöde	-1 047 166	1 401 427
Likvida medel vid årets början	2 931 352	1 529 925
Likvida medel vid årets slut	1 884 186	2 931 352

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 144 984	3 144 984
Hyror	232 904	195 854
Bredband	116 100	131 400
Övriga intäkter	45 835	25 973
Bruttoomsättning	<u>3 539 823</u>	<u>3 498 211</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 188	-7 560
Hyresförluster	0	-76
	3 521 635	3 490 575
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	331 755	282 425
Reparationer	86 816	219 943
El	79 907	83 870
Uppvärmning	611 804	630 182
Vatten	125 086	95 484
Sophämtning	71 562	92 308
Fastighetsförsäkring	44 891	44 891
Kabel-TV och bredband	199 442	198 332
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	103 690	100 212
Förvaltningsarvoden	224 302	243 906
Tomträttsavgäld	236 900	236 900
Övriga driftkostnader	31 050	18 002
	2 147 205	2 246 455
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 663	21 791
Administrationskostnader	44 292	27 693
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	0	210
Medlemsavgifter	27 240	24 500
	92 195	84 194
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	66 150	67 150
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	0	4 000
Löner och övriga ersättningar	0	1 260
Sociala avgifter	19 266	21 648
Övriga personalkostnader	0	2 750
	87 416	98 808
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	776	1 547
Ränteintäkter skattekonto	0	12
Övriga ränteintäkter	213	412
	989	1 971
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	221 735	358 714
Övriga räntekostnader	1 960	1 502
	223 695	360 216

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	32 418 432	22 507 365
Årets investeringar	232 500	9 911 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 650 932	32 418 432
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 705 134	-6 024 229
Årets avskrivningar	-696 115	-680 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 401 249	-6 705 134
Utgående bokfört värde	25 249 683	25 713 298
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	371 000	371 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	267 000	267 000
Summa taxeringsvärde	56 638 000	56 638 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 500	40 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 500	40 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 645	-24 619
Årets avskrivningar	-2 026	-2 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 671	-26 645
Bokfört värde	11 829	13 855
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14	21
	14	21
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 527	226 607
	198 527	226 607
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	7 671	7 671
Nordea	1 576	24 928
	9 247	32 599

**HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 246	1 897 087	-250 153	19 943
Resultatdisposition		20 250	-307	-19 943
Årets resultat				225 222
Belopp vid årets slut	85 246	1 917 337	-250 461	225 222

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90293197581	5,30%	2019-06-30	3 000 000	0
Nordea Hypotek	39788749275	1,44%	2019-01-02	4 500 000	0
Nordea Hypotek	39788740812	1,46%	2019-01-02	2 275 000	150 000
Nordea Hypotek	39788767087	0,47%	2018-04-09	5 000 000	0
Nordea Hypotek	39788771467	0,80%	2019-04-17	5 613 193	0
Nordea Hypotek	39788803563	0,41%	2018-10-29	4 341 000	0
				24 729 193	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 579 193Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 979 193**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 304 455 25 304 455**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 150 000 400 000**Not 16 Övriga skulder**Depositioner 12 500 12 500
12 500 **12 500****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 18 873 0
Förutbetalda hyror och avgifter 279 031 268 040
Övriga upplupna kostnader 155 097 124 434
453 001 **392 474**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm


Noter

2017-12-31 2016-12-31


Stockholm, den 10/5 - 2018


Alf Asplund


Anders Westman


Catharina Blomberg


Fredrik Jansson


Johan Ellus


Lizbet Brittsten


Lotta Nordqvist


Martin Höglund

Vår revisionsberättelse har 2018-05-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm, org.nr. 702001-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 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 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortöpande 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 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 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 29 / 5 2018

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Kristina Gauthier

Av föreningen vald revisor