

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Astrakan i Upplands Väsby

Org.nr: 716421-2834

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 92 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 000 tkr och markvärdet 31 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

#### \*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

### Fastighetsadresser

Celsings väg 23-89

### Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

HSB, ekonomisk förvaltning mm.

Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.

Städbolaget Nyholms städ, för städning av våra trapphus mm.

Trygga Hiss, service av våra hissar.

Rörex, för VVS.

Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.

JH&M Fastighetsdrift AB, Fastighetsservice.

ComHem, TV och Bredband.

HSB, snöröjning.

Coordia, besiktning av renoverade badrum.

## Medlemsinformation

### Organisation

#### Styrelse

##### Ordinarie styrelseledamöter

Dan Danielsson	Ordförande
Mikael Krona	Vice ordförande Fastighetsskötare Kassör
Jan Thomas Håkansson	Ledamot, Fastighetsskötare
Åsa Ciloglu	Ledamot, sekreterare
Kristina Alexandersson	Ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Tina Vestberg  
Tiina Berggren  
Sara Gullberg

##### Avgående styrelseledamöter

Kristina Alexandersson  
Mikael Krona

##### Avgående styrelsesuppleanter

Tina Vestberg  
Tiina Berggren  
Sara Gullberg

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Dan Danielsson, Mikael Krona, Jan-Thomas Håkansson, Åsa Ciloglu, Kristina Alexandersson två i förening.

## Flerårsöversikt

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	6 113	6 092	6 208	6 301	6 116
Rörelseresultat, tkr	571	810	1 413	2 495	2 150
Årets resultat, tkr	-971	-786	-690	282	-935
Balansomslutning, tkr	92 332	93 839	94 384	96 911	94 930
Fond för yttre underhåll, tkr	6 007	6 259	5 797	5 509	5 220
Belåning, kr/kvm	10 220	10 353	10 279	10 392	10 240
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Soliditet	22	23	24	24	24

<b>Eget kapital tkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående balans	21 744	22 530	23 220	22 938	23 873
Årets resultat	-971	-786	-690	282	-935
Utgående balans	20 773	21 744	22 530	23 220	22 938

#### Styrelsens kommentarer

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från SBC till HSB, vilket har medfört mycket extraordinärt merarbete avseende ändrade rutiner för nytt ekonomisystem, budget, uppföljning, fel- och jourhantering, hemsida samt konvertering av underhållsplan mm.

Ovan nämnda insatser krävde personresurser och kostnader för föreningen. Övergången underlättar kostnadsuppföljning, budgetarbete samt gör underhållsarbetet samt fel/jourhantering mer lätthanterligt, i tillägg till detta har kommunikation och möten med förvaltaren blivit betydligt enklare då HSB har kontor i Järfälla.

Styrelsens bedömning är att ovan nämnda åtgärder redan från 2017 kommer att dels förenkla samtliga administrativa rutiner, dels förbättra fel/jourhantering samt underhållsplanering.

Ett boendeärende med konkurs och exekutiv auktion har krävt mycket tid samt även juristkostnader. Ej godkänd ombyggnad av kök samt 2 komplicerade vattenskador har även krävt tid och kostnader.

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 971 tkr, budgeten för 2016 var ett positivt resultat på 187 tkr. Kassaflödet är positivt för 2016.

### **Ändrade redovisningsprinciper**

Ett nytt regelverk har skapats för avskrivningar och investeringar, de så kallade K2- och K3 regelverken. Föreningen har under året bytt redovisningsmetod till K3 vilket föranlett ökade avskrivningar med 1 051 tkr samt ökade driftskostnader med ca 150 tkr orsakade av periodiseringar.

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-12. Vid stämman deltog 8 st. röstberättigade medlemmar samt 7 styrelseledamöter. Stämman avhölls i föreningslokalen.

Extra föreningsstämma avhölls 2016-05-24 för antagande av HSBs standardstadgar.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 78 st medlemmar fördelat på 78 bostäder.

### **Styrelsemöten, mm.**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

### **Arbete under året**

Takfoten i flerfamiljshuset har målats två gånger för lång hållbarhet, stuprör och hängrännor har målats och vindskivor har bytts ut. Vidare har löpande fastighetsskötsel med tillhörande markskötsel genomförts. I övrigt har åtgärderna under 2016, främst avseende utemiljön, varit begränsade för att minimera kostnaderna.

### **Ombyggnad, underhåll samt inköp**

- Planteringar har anlagts
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Beskrining av buskar och träd
- Häckar har klippts ner för återväxt
- Bommar och skyltar har åtgärdats och kompletterats
- Målning på utsatta ställen har genomförts
- Klotter har sanerats
- Löpande utbyte av fläktar och kondensator har utförts
- Brandsskyddsplanen har följts upp
- Takbesiktning har genomförts
- Dörr till soprum och carport har bytts ut

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

- 2015 Byte av hissar
- 2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner
- 2014 Byte värmexlaren undercentraler

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2016 har varit oförändrad.

### Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under 2016.

### Budget för 2017

Budgeten för 2017 visar på ett positivt resultat efter skatt. Ingen avgiftsändring är planerad.

### Framtida underhåll

Det planerade underhållet som sker enligt framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärds exempel, se nedan):

2017-2019

- OVK och från- och tilluftskanalrensning
- Värmexlaren i radhusen byts fortlöpande från 2015 och framåt
- Tvätt och målning av takfot radhus
- Tvätt och kontroll av balkonger
- Fortsatt målning av trapphus i första hand underhållsmålning
- Byte av termostater i radhusen i takt med nya värmexlaren

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 386 497
Årets resultat	<u>-971 216</u>
	1 415 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 415 281
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	143 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-660 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	899 031

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	6 007 049
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>516 250</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	6 523 299

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	6 112 513	6 092 313
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-3 115 033	-2 697 203
Planerat underhåll	Not 4	-143 750	-1 367 004
Fastighetsskatt		-98 904	-96 954
Avskrivningar	Not 5	-2 183 188	-1 121 254
Summa fastighetskostnader		<u>-5 540 875</u>	<u>-5 282 414</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>571 638</b>	<b>809 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 001	1 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 544 855	-1 597 195
Summa finansiella poster		<u>-1 542 854</u>	<u>-1 595 862</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-971 216</b>	<b>-785 964</b>

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	88 073 599	89 623 938
Mark		2 246 256	2 246 256
Inventarier	Not 9	<u>170 147</u>	<u>222 247</u>
		90 490 003	92 092 442

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		90 493 503	92 095 941

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 153	4
Avräkningskonto HSB 2016, SBC 2015		1 144 036	1 585 448
Övriga fordringar	Not 11	159 291	157 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>28 273</u>	<u>0</u>
		1 338 753	1 743 279

Kassa och bank	Not 13	500 141	0
----------------	--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>1 838 894</u>	<u>1 743 279</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>92 332 396</u>	<u>93 839 220</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

		2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll		6 007 049	6 258 597
		<u>19 357 069</u>	<u>19 608 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 386 497	2 920 913
Årets resultat		-971 216	-785 964
		<u>1 415 281</u>	<u>2 134 949</u>
Summa eget kapital		<u>20 772 350</u>	<u>21 743 566</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	69 521 096	70 450 428
		<u>69 521 096</u>	<u>70 450 428</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	916 668	900 000
Leverantörsskulder		120 426	86 461
Skatteskulder		7 406	7 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	73 622	6 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	920 828	644 066
		<u>2 038 950</u>	<u>1 645 226</u>
Summa skulder		<u>71 560 046</u>	<u>72 095 654</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>92 332 396</u>	<u>93 839 220</u>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2016 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2015.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2	2110
Ombyggnader, stamrenov.	Linjär	10	2023
Ombyggnader, takfot/vindskivor	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 695 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>0</u>	<u>1</u>
	0	1
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	279 500	223 200
Mötesarvoden	33 600	0
Utbildning	14 375	0
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	1 600	0
Löner till anställda	0	163 200
Sociala kostnader	85 453	100 887
<b>Summa</b>	<u>414 528</u>	<u>487 287</u>

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	6 092 217	6 066 755
	Hysesintäkter förråd	18 000	23 820
	Övriga intäkter	2 296	1 737
		<u>6 112 513</u>	<u>6 092 313</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	127 901	86 060
	Löpande underhåll	260 941	240 627
	EI *	136 667	89 911
	Uppvärmning *	641 732	488 475
	Vatten *	257 978	229 157
	Sophämtning *	200 389	155 553
	Fastighetsförsäkring	118 760	119 555
	Städning	96 116	71 696
	Förvaltningskostnader	399 105	240 695
	Utrangering inventarier	0	52 521
	Extern revision	43 125	52 750
	Personalkostnader	414 528	487 287
	Övrig drift	417 791	382 916
	*2016 avser 13 mån. och 2015 avser 11 mån. pga periodisering vid övergång till K3.	<u>3 115 033</u>	<u>2 697 203</u>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll hiss	0	1 260 254
	Underhåll tvättutrustning	62 000	0
	Underhåll värmeanläggning	81 750	106 750
		<u>143 750</u>	<u>1 367 004</u>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 960 017	932 264
	Om- och tillbyggnad	171 071	132 354
	Maskiner och inventarier	52 100	56 636
		<u>2 183 188</u>	<u>1 121 254</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 021	0
	Ränteintäkter skattekonto	260	886
	Ränteintäkter bankkonto	141	214
	Övriga ränteintäkter	579	233
		<u>2 001</u>	<u>1 333</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 542 896	1 597 189
	Övriga räntekostnader	1 959	6
		<u>1 544 855</u>	<u>1 597 195</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	96 190 744	96 190 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 190 744	96 190 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 625 636	-6 693 372
Årets avskrivningar	-1 960 017	-932 264
Utgående avskrivningar	-9 585 653	-7 625 636
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>86 605 091</b>	<b>88 565 108</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 450 413	1 450 413
Årets investeringar	580 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 031 162	1 450 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-391 583	-259 229
Årets avskrivningar	-171 071	-132 354
Utgående avskrivningar	-562 654	-391 583
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>1 468 508</b>	<b>1 058 830</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>88 073 599</b>	<b>89 623 938</b>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	61 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	61 000 000	59 000 000
Mark - bostäder	31 000 000	24 000 000
Mark - lokaler	31 000 000	24 000 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>92 000 000</b>	<b>83 000 000</b>

**Not 9 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	317 064	179 357
Årets investeringar	0	240 150
Årets utrangeringar	0	-102 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 064	317 064
Ingående avskrivningar	-94 817	-74 102
Årets avskrivningar	-52 100	-56 636
Årets utrangeringar	0	35 921
Utgående avskrivningar	-146 917	-94 817
<b>Bokfört värde</b>	<b>170 147</b>	<b>222 247</b>

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>					
Insats bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500			
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	157 076	155 827			
Övriga fordringar	2 215	2 000			
	<u>159 291</u>	<u>157 827</u>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Kabel-Tv	28 273	0			
	<u>28 273</u>	<u>0</u>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
SBAB	500 141	0			
	<u>500 141</u>	<u>0</u>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 350 020	6 258 597	2 920 913	-785 964	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-251 548	-534 416	785 964	
Årets resultat				-971 216	
Belopp vid årets slut	<u>13 350 020</u>	<u>6 007 049</u>	<u>2 386 497</u>	<u>-971 216</u>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25285220	1,96%	2019-12-13	26 218 098	375 000
SBAB	25285352	0,89%	2017-12-19	12 394 302	375 000
SBAB	25285379	1,08%	2018-04-16	1 500 000	0
SBAB	25863143	0,75%	2017-06-27	1 647 066	5 928
Swedbank Hypotek	854306149	3,12%	2017-11-24	28 678 298	160 740
				<u>70 437 764</u>	<u>916 668</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					69 521 096
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 854 424
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				85 175 000	85 175 000
Varav obelånade				<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>85 175 000</u>	<u>85 175 000</u>

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	916 668	900 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	37 680	1 920
Arbetsgivaravgifter	34 043	1 885
Övriga kortfristiga skulder	1 899	3 000
	<u>73 622</u>	<u>6 805</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	485 273	431 306
Upplupna räntekostnader	215 509	212 760
Upplupen el	11 340	0
Upplupen värme	76 043	0
Upplupen sophämtning	33 756	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 907	0
	<u>920 828</u>	<u>644 066</u>

Sollentuna 2017-03-02

Dan Danielsson

Mikael Krona

Jan Thomas Håkansson

Åsa Ciloglu

Kristina Alexandersson

Mikael Kraus

Min revisionsberättelse har 2017-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Astrakan, org.nr. 716421-2834.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astrakan för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Astrakan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

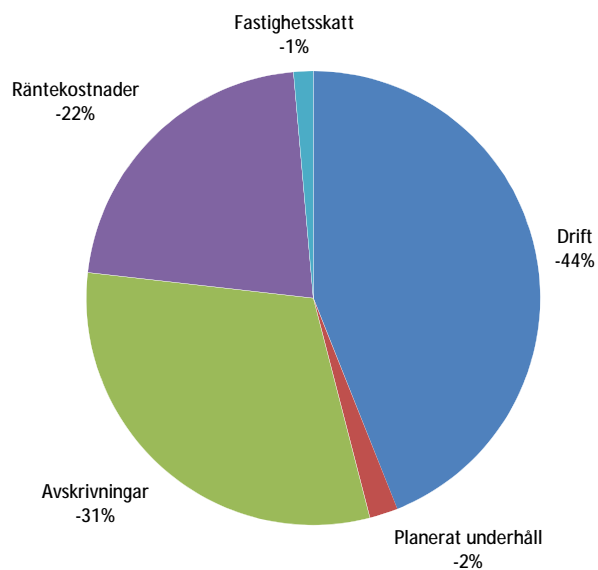
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

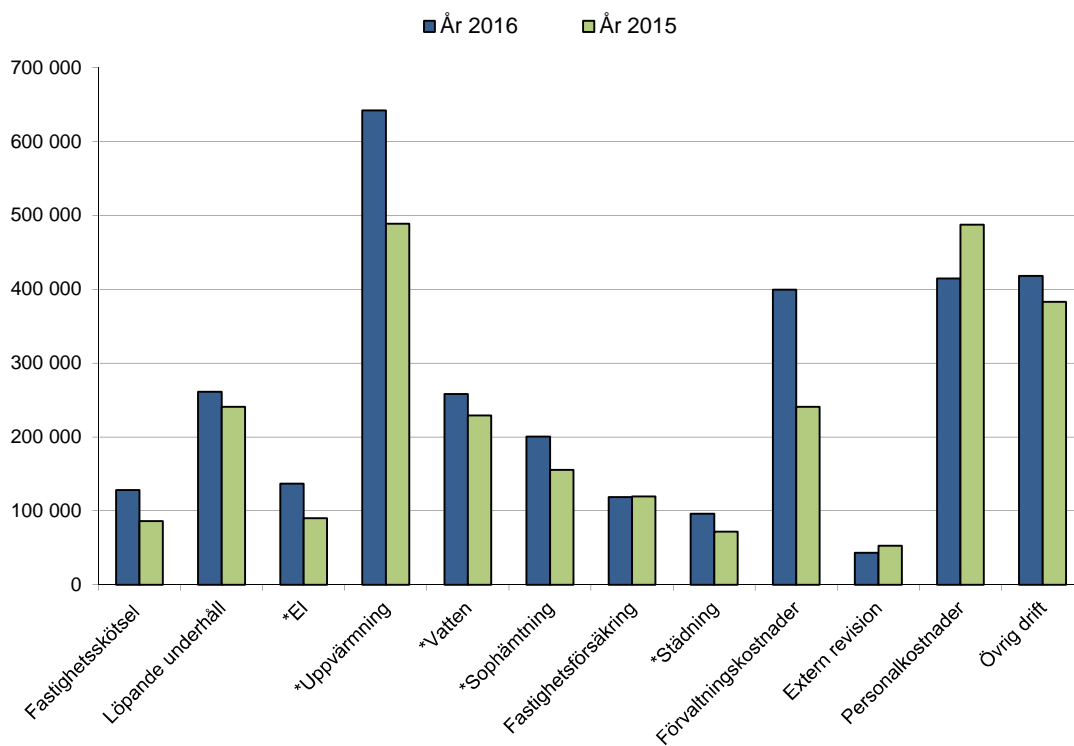
Sollentuna 2017-03-27

Erik Davidsson  
BoRevision AB

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



\*2016 avser 13 mån. och 2015 avser 11 mån. pga periodisering vid övergång till K3.