Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 256 HSB:s

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Majhill 8 mfl. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar värmeanläggning, lokal, gård och parkering.

Styrelsen

Gun Ingela Bäckström	Ledamot
Kent Åke Tomas Hansson	Ledamot
Björn Sven Kåge Jonsson	Ledamot
Ilhan Kaskal	Ledamot
Karl Robert Laveno	Ledamot
Maryoree Calderon	Suppleant
Grev Sven Andreas Eriksson	Suppleant
Eva Birgitta Mattsson	Revisor
Tarja Marjatta Joona	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gun Ingela Bäckström, Grev Sven Andreas Eriksson, Björn Sven Kåge Jonsson, Tarja Marjatta Joona och Eva Birgitta Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stromsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Eva Mattsson	Ordinarie Intern	
Tarja Joona	Suppleant Intern	Mäster Simon

Valberedning

Ulf Björkman	Sammankallande
Tarja Joona	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Majhill 8	1988	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

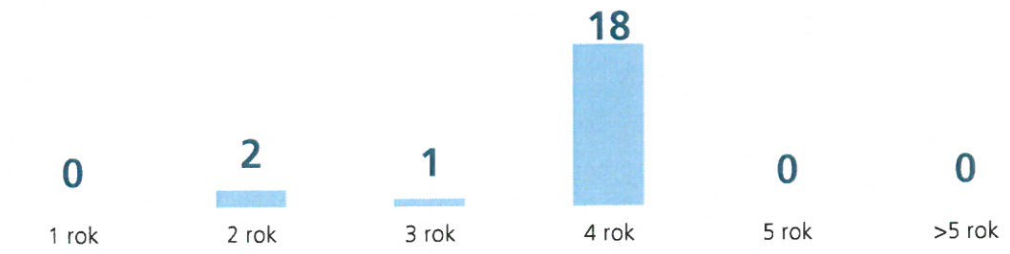
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 910 m², varav 1 869 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor/salong	41 m²	2017-10-04

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ägs tillsammans med Brf Majhill

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades november 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2016	Enköpingsvägen 11
Ommålning soprum	2015	Galoppvägen2 och Enköpingsvägen 11
Utbyte av låssystem för portar	2015	Galoppvägen 2 och Enköpingsvägen 11 både på utsidan och in mot gården
Takmålning	2015	Ommålning plåttak, fönsterbleck och fönsterbågar samt utbyte av samtliga stuprör
Hissrenovering	2012	Galoppvägen 2
Renovering av värmeväxlare	2012 - 2013	Görs inom samfälligheten
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen		Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Planerat underhåll	År
Byte radiatorventiler	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via datauttaget och via TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Chris städ
Snöröjning	Genom Majhill

Övrig information
När du köper en bostadsrätt blir du delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen måste ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för den övriga fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Att bo i bostadsrätt är att bo till självkostnadspris, årsavgiften ska täcka föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll, det är därför av stor vikt att hålla kostnaderna nere vilket kan uppnås genom att iaktta aktsamhet om föreningens hus och inventarier.

Föreningen sköter sedan lång tid tillbaka själva den löpande trädgårdsskötseln och de årliga vår- och höstgårdsstädningarna. Dessa åtgärder har tillsammans bidragit till att hålla månadsavgiften nere och ökat sammanhållningen inom föreningen.

För ökad säkerhet i vår gemensamma fastighet och ett tryggare boende, bör vår förening få fram ytterligare minst en (1) intresserad medlem att vara med i Grannsamverkan projektet, så vi kan få de fördelar detta medger som vi alla får nytta av.

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi har under året varit positiv och målsättningen är att följa den plan som slagits fast.

En långsiktig låneplanering är därför nödvändig för att ge föreningen en stabil kostnadsutveckling.

Två lån har under året omförhandlats, räntan på det ena lånet sänktes från 2,0% till 0,7% och är bundet till 2018-03-21, amorteringstakten oförändrad. Räntan på det andra lånet ändrades från rörligt till bundet 2020 -11-18, räntesatsen 1,4% och amorteringstakten ökades.

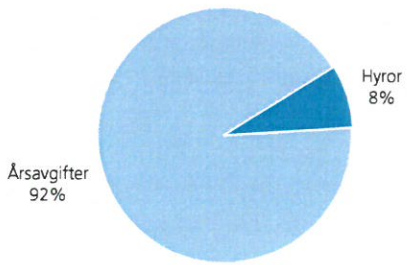
Det låga ränteläget har gett förutsättningar till att finansiera hissrenoveringen utan att behöva ta nya lån under året.

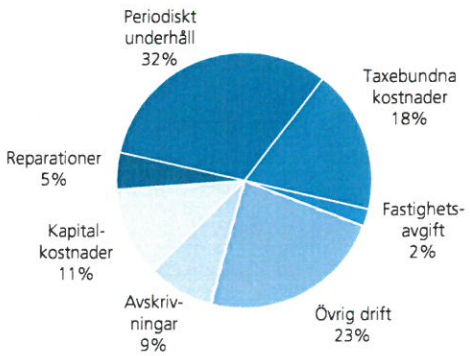
Bortsett från kostnadsökningar för drift och underhåll, samt risken för framtida höjningar av räntenivån, känner vi inte idag till några faktorer som på kort sikt kan göra större förändringar på föreningens avgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 063 476**	**1 191 779**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 454 798	1 454 105
Finansiella intäkter	413	494
Minskning kortfristiga fordringar	3 634	15 530
Ökning av kortfristiga skulder	36 635	0
	1 495 480	**1 470 129**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 332	1 104 463
Finansiella kostnader	168 414	273 786
Minskning av långfristiga skulder	266 376	213 816
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 367
	1 624 122	**1 598 432**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**934 834**	**1 063 476**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-128 642**	**-128 303**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har underhållsarbeten genomförts:

Hissen på Enköpingsvägen 11 har renoverats till en kostnad av 456 000 kr: Renoveringen var i underhållsplanen planerad till 2018 men tidigarelades då funktionen inte var tillfredställande.

Underhåll och uppfräschning av gemensamhetslokalens toalett, kök, städskrubb, och hall har påbörjats men ännu inte slutförts under året. Kostnaden delas med Majhill och vår del kommer att bli 35 %.

Medlemmarna har under det gångna året informerats om aktuella händelser genom infobladet "Mäster Simon informerar" och genom mail till medlemmar@mastersimon.se.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 21 st.
Överlåtelser under året: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st.
Tillkommande medlemmar: 3 st.
Avgående medlemmar: 6 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	717	717	717	717
Hyror/m² hyresrättsyta	2 061	2 044	1 933	2 045
Lån/m² bostadsrättsyta	6 933	7 075	7 190	7 309
Elkostnad/m² totalyta	34	25	29	19
Värmekostnad/m² totalyta	82	75	51	101
Vattenkostnad/m² totalyta	16	2	11	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	88	143	203	268
Soliditet (%)	27	27	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	-48	219	27
Nettoomsättning (tkr)	1 455	1 454	1 450	1 454

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 869 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 903 007	0	0	2 903 007
Fond för yttre underhåll	1 334 188	165 000	-413 250	1 582 438
S:a bundet eget kapital	**4 237 195**	**165 000**	**-413 250**	**4 485 445**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	735 609	-165 000	365 332	535 277
Årets resultat	-26 802	-26 802	47 918	-47 918
S:a fritt eget kapital	**708 807**	**-191 802**	**413 250**	**487 359**
S:a eget kapital	**4 946 003**	**-26 802**	**0**	**4 972 805**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 802
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	900 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
summa balanserat resultat	**708 807**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	472 390
att i ny räkning överförs	**1 181 197**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 454 798	1 454 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	38
Summa rörelseintäkter		**1 454 798**	**1 454 105**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 053 156	-961 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 240	-101 970
Personalkostnader	Not 6	-40 937	-40 937
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 268	-124 268
Summa rörelsekostnader		**-1 313 600**	**-1 228 731**
RÖRELSERESULTAT		**141 199**	**225 374**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 414	-273 786
Summa finansiella poster		**-168 001**	**-273 292**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-26 802**	**-47 918**
ÅRETS RESULTAT		**-26 802**	**-47 918**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 235 154	17 359 421
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 235 154**	**17 359 421**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 300**	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 238 454**	**17 362 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	500 123	515 278
Summa kortfristiga fordringar		**500 123**	**515 281**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		480 458	597 576
Summa kassa och bank		**480 458**	**597 576**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**980 581**	**1 112 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 219 035**	**18 475 578**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 334 188	1 582 438
Summa bundet eget kapital		**4 237 195**	**4 485 445**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		735 609	535 277
Årets resultat		-26 802	-47 918
Summa fritt eget kapital		**708 807**	**487 359**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 946 003**	**4 972 805**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 691 331	12 962 707
Summa långfristiga skulder		**12 691 331**	**12 962 707**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	266 376	261 376
Leverantörsskulder		34 325	29 092
Övriga skulder		29 631	29 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	251 369	219 967
Summa kortfristiga skulder		**581 701**	**540 066**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 219 035**	**18 475 578**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 339 711	1 339 711
Hyror lokaler	84 519	83 791
Hyror parkering	30 552	30 552
Öresutjämning	16	13
	1 454 798	**1 454 067**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	0	38
	0	**38**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	2 012	2 012
Fastighetsskötsel beställning	3 747	0
Snöröjning/sandning	7 373	15 293
Städning entreprenad	39 460	33 209
Städning enligt beställning	14 231	2 080
Sotning	0	4 503
Hissbesiktning	2 710	2 629
Bevakning	0	5 545
Gemensamma utrymmen	4 375	0
Gård	-1 974	3 457
Serviceavtal	22 589	7 302
Förbrukningsmateriel	1 804	1 733
Störningsjour och larm	0	2 864
Brandskydd	0	973
	96 327	**81 600**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	13 036
Lokaler	6 890	0
Tvättstuga	9 409	1 972
Sophantering/återvinning	0	9 806
Lås	12 889	5 658
VVS	5 456	16 431
Värmeanläggning/undercentral	1 794	0
Ventilation	897	2 569
Elinstallationer	0	9 256
Hiss	29 902	22 455
Mark/gård/utemiljö	1 618	656
Vattenskada	0	-16 000
	68 855	**65 839**
Periodiskt underhåll		
Lås	0	100 795
Hiss	456 985	0
Tak	4 250	413 250
Mark/gård/utemiljö	11 155	0
	472 390	**514 045**
Taxebundna kostnader		
El	64 308	48 546
Värme	156 536	144 017
Vatten	30 530	4 120
Sophämtning/renhållning	18 353	18 699
	269 727	**215 382**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	23 113	23 113
Samfällighetsavgift	11 270	0
Kabel-TV	20 842	20 432
Bredband	58 504	11 473
	113 729	**55 018**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**32 128**	**29 673**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 053 156**	**961 556**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	388	388
Övriga förluster	1 538	0
Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 875
Föreningskostnader	6 025	5 625
Fritids- och trivselkostnader	-299	2 739
Förvaltningsarvode	51 426	50 000
Administration	3 399	2 857
Korttidsinventarier	0	4 398
Konsultarvode	1 238	4 938
Föreningsavgifter	13 150	13 150
	95 240	**101 970**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	31 150	31 150
Sociala kostnader	9 787	9 787
	40 937	**40 937**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	124 268	124 268
	124 268	**124 268**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 545 000	18 545 000
Utgående anskaffningsvärde	**18 545 000**	**18 545 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 185 579	-1 061 311
Årets avskrivningar enligt plan	-124 268	-124 268
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 309 846**	**-1 185 579**
Planenligt restvärde vid årets slut	**17 235 154**	**17 359 421**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 440 000	17 867 000
Taxeringsvärde mark	14 110 000	13 090 000
	33 550 000	**30 957 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	33 000 000	30 600 000
Lokaler	550 000	357 000
	33 550 000	**30 957 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	0	1 538
Skattekonto	2 602	2 240
Skattefordran	43 145	45 600
Klientmedel hos SBC	454 376	465 900
	500 123	**515 278**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Insats HSB	500	500
	3 300	**3 300**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 582 438	1 417 438
Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-413 250	0
Vid årets slut	**1 334 188**	**1 582 438**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,500 %	2 973 262	3 048 262	2019-10-16
Nordea	0,700 %	3 546 560	3 582 936	2018-03-21
Nordea	1,400 %	3 159 375	3 234 375	2020-11-18
Nordea	0,900 %	3 278 510	3 358 510	2017-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		**12 957 707**	**13 224 083**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-266 376	-261 376	
		12 691 331	**12 962 707**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 625 827 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 019 000	16 019 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av balkonger, vindar och uteplatser planeras under 2017.

Ekonomiförvaltningsavtalet med SBC som går ut 2017-12-31 har sagts upp för omförhandling.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	18 455	25 730
Förutbetalda avgifter och hyror	120 414	124 237
Bredband/Telefoni	112 500	70 000
	251 369	**219 967**

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 5 / 4 2017

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Kent Åke Tomas Hansson
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Ilhan Kaskal
Ledamot

Karl Robert Laveno
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2017

Pontus Stormsköld
Extern revisor

Eva Mattsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna, org.nr. 716417-9868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna 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 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 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:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna 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 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 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 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 28 / 4 2017

Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor