

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna

769605-1080

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. I föreningen finns det 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt. Föreningen bildades 1999, första inflyttning var 1/7 2004.

I föreningens fastighet finns även övernattningslägenhet för medlemmars anhöriga på besök, gemensam grovtvättstuga och gemensam bastu.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	11 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Carportplatser	30 st
P-platser	43 st
Gemensamhetslokal	1 st

Total bostadsarea:	4 969 kvm
Total tomtarea:	12 694 kvm

Årets taxeringsvärde	74 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 800 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-21 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Rune Borg	Ordförande
Claes Edelfeldt	Ledamot
Christina Ingerdal	Ledamot
Marianne Bergström	Ledamot
Monika Boström	Ledamot
Bo Fransson	Ledamot

Suppleant

Charlotta Tidholm

Ordinarie revisor

Helene Blom Crowe Horwath Osborne AB

Valberedning

Bengt Johansson (sammankallande)
Kerstin Rosvall
Lillemor Söderström
Claes Emthén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöterna Rune Borg och Christina Ingerdal i förening.

Förvaltning

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax AB	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia	Kabel-TV, bredband, bredbandstelefon, nöd- och porttelefoner
Vattenfall	Nätleverantör
Telge Energi AB	Elleverantör
Karby VVS AB	Serviceavtal bergvärmepumpar, ventilationsaggregat
Fortum	Fjärrvärmeleverantör
Suez Recycling AB	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Vatten & Renhållning AB	Vatten och sophämtning
Styrelseproffset	Administrativt datasystem
Crystone Sverige AB	Domän, hemsida

Reparation och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 1 264 330 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen. 

Underhållsplan

Styrelsen har under 2017 påbörjat arbetet med att revidera underhållsplanen som senast reviderades 2014. Avsättning till fond för yttre underhåll 2017 kommer att föreslås enligt tidigare upprättad plan med 250 000 kr.

Miljö

Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som backup, vilket är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

I föreningen har vi källsortering. I båda Miljörummen kan vi lägga uttjanta batterier och glödlampor. I Miljörummet på Olov Hartmans väg finns även behållare för pappersförpackningar, plast, metall och färgat och ofärgat glas. Tidningar läggs i kommunens container på Olov Hartmans väg.

Föreningen har monterat LED-belysning i trapphusen som energibesparande åtgärd.

Föreningen har använt Emvix elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

Verksamhetsberättelse

Gemensam städdag med uppskattande korvgrillning genomfördes 5 maj.

Samtidigt togs åtta oxlar bort vid Olov Hartmans väg.

I december bjöds medlemmarna på adventskaffe.

Avtalet med SWEAX AB, vår fastighetsservice, har uppdaterats och nytecknats till 2019-09-01.

Ett stort arbete med målning av våra träytor på alla husfasaderna och Pojkarnas Hus har under sommaren gjorts av Andrés Måleri AB.

Nomor AB har åtgärdat de piggar(duvskydd) som släppt, så att duvorna inte kommer tillbaka. De har även bekämpat myrstackarna vid Pojkarnas Hus.

Karby VVS AB har bytt samtliga styrventiler, så att vattnet i radiatorerna skall cirkulera på rätt sätt samt sett till att värmen blivit bättre i Pojkarnas Hus.

Brandskyddet i Pojkarnas Hus har gått igenom och ny skyltning gjorts.

Pojkarnas Hus(övre plan) och gästlägenheterna har genomgått en uppfräschning.

Vi testar med starkare glödlampa i en lyktstolpe för att se om belysningen ger en bättre utemiljö.

En arbetsgrupp har tillsatts med mål att se över helheten av våra uteytor.

Info på hemsidan har kontinuerligt uppdaterats.

Vi har gått med i Intresseorganisationen Bostadsrätterna vilket ger styrelsen och föreningens medlemmar tillgång till en rad förmåner.

Ett antal styrelseledamöter har deltagit i olika utbildningar genomförda av EMVIX och Bostadsrätterna. 

Medlemsinformation

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 april 2017

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 14 protokollförda styrelsemöten, varav ett är det konstituerande styrelsemötet där styrelsen har fördelat ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-11-25.

Antal medlemmar (Lägenheter)	59	(2017-12-31)
Antal boende (Ägare/delägare)	77	

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 4 st överlåtelser skett i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 258	4 261	4 193	3 867	4 299
Resultat efter finansiella poster	-90	613	715	-117	187
Soliditet (%)	64	64	62	61	61
Kassalikviditet (%)	1 040	823	1 034	1 278	556
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	801	801	801	801	801
Lån (kr/kvm)	9 740	9 740	10 344	10 810	10 810

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2013, då avgifterna höjdes med 3 %.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	985 023	-2 161 216	613 094	85 029 901
Disposition av föregående års resultat:				613 094	-613 094	0
Avsättning yttre fond			250 000	-250 000		0
Ianspråkstag. yttre fond			-54 180	54 180		0
Årets resultat					-90 282	-90 282
Belopp vid årets utgång	65 034 000	20 559 000	1 180 843	-1 743 942	-90 282	84 939 619

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 743 942
årets förlust	-90 282
	-1 834 224

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 024 539
i ny räkning överföres	-1 059 685
	-1 834 224

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *h*

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 218 793	4 207 802
Övriga rörelseintäkter	3	39 470	53 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 258 263	4 261 181
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4	-1 264 330	-200 898
Driftskostnader	5	-1 296 600	-1 298 957
Övriga externa kostnader	6	-149 107	-131 499
Personalkostnader	7	-170 052	-122 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-919 321	-919 321
Summa rörelsekostnader		-3 799 410	-2 673 241
Rörelseresultat		458 853	1 587 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-549 135	-974 847
Summa finansiella poster		-549 135	-974 846
Resultat efter finansiella poster		-90 282	613 094
Resultat före skatt		-90 282	613 094
Årets resultat		-90 282	613 094

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

130 269 151

131 188 472

Summa materiella anläggningstillgångar

130 269 151

131 188 472

Summa anläggningstillgångar

130 269 151

131 188 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 050

0

Övriga fordringar

194

40

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

126 892

112 866

Summa kortfristiga fordringar

128 136

112 906

Kassa och bank

Kassa och bank

3 268 856

2 438 482

Summa kassa och bank

3 268 856

2 438 482

Summa omsättningstillgångar

3 396 992

2 551 388

SUMMA TILLGÅNGAR

133 666 143

133 739 860

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		85 593 000	85 593 000
Fond för yttre underhåll		1 180 843	985 023
Summa bundet eget kapital		86 773 843	86 578 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 743 942	-2 161 215
Årets resultat		-90 282	613 094
Summa fritt eget kapital		-1 834 224	-1 548 121
Summa eget kapital		84 939 619	85 029 902

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	48 400 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder		48 400 000	48 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		132 743	93 556
Skatteskulder		3 643	35 396
Övriga skulder		43 252	41 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	146 886	139 967
Summa kortfristiga skulder		326 524	309 958

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 666 143 133 739 860 _m

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Föreningen har före 2015 haft en avskrivning på byggnaderna med 0,5 % vilket motsvarar en beräknad livslängd på 200 år. Med anledning av den allmänna översyn av redovisningsreglerna kring ändamålsenliga avskrivningstider för byggnader i bostadsrättsföreningar reviderade föreningen nyttjandeperioden i 2015 års bokslut. En avskrivningstid upp till 100 år, som också föreningen tillämpat under åren 2004-2009, förefaller allmänt accepterad. Byggnadernas nyttjandeperiod har bedömts till 150 år, vilket styrelsen anses motiverad utifrån hög byggnadsstandard samt att underhållsplan finns upprättad med regelbunden revidering. Om en nyttjandeperiod om 100 år istället hade tillämpats skulle avskrivningarna för 2017 vara ca 400 tkr högre och resultatet 400 tkr lägre.

Byggnader	150 År
Markanläggningar	20 År
Standardförbättringar	20 År

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 978 324	3 978 324
Årsavgifter förråd/lokaler	6 996	6 996
Hyror parkeringsplatser och carportplatser	210 650	202 875
Öresutjämning	1	1
Överlåtelse-/pansättningsavg	2 016	1 331
Övriga förvaltningsintäkter	20 806	18 275
	4 218 793	4 207 802

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Pojkarnas Hus	37 740	38 915
Övriga intäkter	1 730	14 464
	39 470	53 379

Not 4 Reparation och underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande reparationer	55 541	37 352
Tvättstugor	6 992	5 453
Vatten/Avlopp	1 160	0
Hissreparationer	5 362	5 395
Reparation fasad	0	13 776
Reparation bergvärme (inkl byte stamventiler 2017)	170 736	55 211
Löp underhåll markytor	0	29 531
Underhåll fasad	1 024 539	54 180
	1 264 330	200 898

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Uppvärmning	63 418	55 967
El	342 605	320 375
Vatten	84 172	83 794
Sophämtning	84 451	81 565
Snöröjning Sandning	11 876	22 494
Bredband	178 884	178 879
Serviceavtal (Bergvärmeanläggning)	21 780	21 252
Fastighetsförsäkring	78 405	71 843
Fastighetsskötsel	306 484	307 610
Förvaltningskostnader	59 496	58 800
Förbrukningsmateriel	15 437	3 994
Revisionsarvoden	16 250	29 200
Övriga förvaltningskostnader	600	900
Hisservice, Hissbesiktning	25 761	25 406
Trädgårdsskötsel	6 981	8 883
Obligatorisk ventilationskontroll		0
Sotning	0	27 995
	1 296 600	1 298 957

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	77 585	74 812
Kontorsmaterial	4 245	1 017
Nödtelefoner hissar & porttelefoner	21 393	11 868
Systemkostnader (Administrativt verktyg)	4 651	4 869
Årsstämma	7 474	11 314
Bankkostnader	3 060	3 207
Tidningar facklitteratur	1 007	450
Övriga externa kostnader	29 692	23 962
	149 107	131 499

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Lön uppdragstagare	48 000	11 600
Sociala kostnader	23 075	15 979
Styrelsearvoden	98 000	94 500
Utbetalda reseersättningar	977	487
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170 052	122 566

Not 8 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avskrivn byggnader	808 221	808 221
Avskrivn standardförbättringar	103 750	103 750
Avskrivn markanläggningar	7 350	7 350
	919 321	919 321

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Ingående avskrivningar	-10 957 938	-10 038 617
Årets avskrivningar	-919 321	-919 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 877 259	-10 957 938
Utgående redovisat värde	130 269 151	131 188 472
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	21 800 000	21 800 000
	74 800 000	74 800 000
Bokfört värde byggnader	110 974 741	111 894 062
Bokfört värde mark	19 294 410	19 294 410
	130 269 151	131 188 472

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	41 516	36 201
Serviceavtal Hemsida	1 479	1 479
Förvaltning	15 125	14 874
Kabel TV	44 685	44 721
Serviceavtal Bergvärme	5 581	5 445
Hyra Sandficka	0	5 428
Port- & nödtelefoner hissar	5 606	4 718
Upplupna intäkter (efterfakturerade carportplatser)	12 900	0
	126 892	112 866

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,42	2021-12-01	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek	0,85	2018-03-31	18 900 000	18 900 000
Stadshypotek	1,24	2018-12-30	18 000 000	18 000 000
			48 400 000	48 400 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	26 096	32 549
Revision	19 500	22 000
Sophämtning	2 443	2 046
El	41 983	39 056
Värme	4 753	3 252
Förutbetalda Hyror/Avgifter	52 111	41 064
	146 886	139 967

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens stadgar måste ses över efter ett antal lagändringar. Senast den 30 juni 2018 skall nya stadgar vara framlagda. Förslag till nya stadgar för Brf Hälleberget kommer att läggas fram på Extra stämma den 23 februari 2018.

Styrelsen har påbörjat en utredning om installation av solpaneler kan vara en lämplig och lönsam energikälla i föreningen. 

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

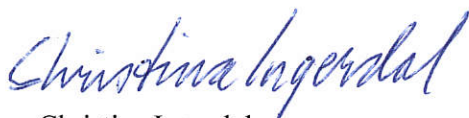
Sigtuna den 19 februari 2018



Rune Borg



Claes Edelfeldt



Christina Ingerdal



Marianne Bergström



Monika Boström



Bo Fransson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 03 -20



Helene Blom

Auktoriserad revisor

Crowe Horwath Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hälleberget i Sigtuna
Org.nr 769605-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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 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 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.

Stockholm den 20 mars 2018



Helene Blom
Auktoriserad revisor