

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år. HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby kallas fortsättningsvis Brf. Jupiter i denna text.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 juni 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 april 1970 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 mars 2014.

Föreningens säte: Stockholms län, Täby kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Våra fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 1962–1966.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
Jupiter 1	Kometvägen 25–37 (hus C1)
Jupiter 2	Kometvägen 39–61 (hus C2)
Jupiter 3	Grindtorpsvägen 1–45 (hus D) samt Kometvägen 63–65 (butikshus)
Polstjärnan 1	Kometvägen 30 (parkeringsplatser mitt för Kometvägen 43–61)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 1 januari 2010 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaderna får sin värme från Panncentralen City, PC City. Denna ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, Panncentralen Citys samfällighetsförening, i vilken bostadsrättsföreningarna i Näsbydal och Grindtorp: Brf. City, Brf. Venus och Brf. Jupiter är enda och lika delägare.

Byggnader

På fastigheterna finns tre flerbostadshus i tre, fyra respektive 11–12 våningar, samt ett butikshus i en våning med souterrängplan.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 71 198 m², varav 63 242 m² utgör lägenhetsarea och 7 956 m² utgör lokal- och garageareor. Total uppvärmd area är 69 538 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m² med bostadsrätt samt 209 lokaler, förråd och garage med hyresrätt. På Kometvägen 61 har en tidigare lokal för visning av olika badrumsalternativ inför stambytet iordningställts som bostad och hyrs ut, företrädesvis till studerande.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	115	144	352	225	8

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 100 (1 086) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 84 (70) överlåtits, dvs. 10 %.

Fritidsverksamheten

Brf. Jupiter har sedan många år en fritidsverksamhet med aktiviteter för intresserade medlemmar. Det är en liten andel som är engagerade och styrelsen ser gärna att fler deltar i våra aktiviteter. Under 2017 genomfördes en nätverksträff i Ganymedes som bland annat mynnade ut i nya aktiviteter såsom pubafton, promenadgrupp och en canastagrupp. Vi välkomnar förslag på nya inslag som kan intressera fler.

Regelbundna inomhusaktiviteter år 2017 var "vävstuga", i fortsättningen kallad textilstuga, vinkunskap, och soppluncher. Textilstugan disponerar en lokal med sex vävstolar i källarplan på Grindtorpsvägen 31. Lokalen lämpar sig även för andra slag av textilarbeten och styrelsen ser mycket gärna att ytterligare medlemmar förlägger lämpliga gemensamma aktiviteter i textilstugan. En enkel snickerilokal finns i källaren på Grindtorpsvägen 25. Boendelokalen Ganymedes, som ger plats för övriga aktiviteter, flyttades i november 2015 från Grindtorpsvägen 3 till en betydligt större, nyrenoverad lokal i nedre källarvåning på Grindtorpsvägen 1. Bland annat hölls där Brf. Jupiters luciafirande med medverkan av "Småklockornas förskola". I föreningen finns ett väl utrustat gym och en bastu som är tillgänglig för våra medlemmar.

Ganymedes, på Grindtorpsvägen 1 är utrustad för 50 personer och kan hyras av boende för privata fester och sammankomster. Uthyrning administreras av Brf. Jupiters förvaltningskontor.

Utomhus finns en boulebana med regelenliga mått i rundeln mitt på Brf Jupiters gård. En boulegrupp, öppen för alla, spelade regelbundet under sommarhalvåret. På våren och på hösten hölls en gårds- och städdag. 40-45 boende i alla åldrar var med och planterade, rensade, räfsade, plockade skräp och umgicks. Korv, soppa, dricka och kaffe serverades under en välbehövlig paus. Bland dem som deltog lottades det ut fina blomstergrupper.

Den trädgårdsgrupp som funnits sedan 2013 bidrog på många sätt till gårdens skötsel hela sommarhalvåret 2017. Gruppen är öppen för alla som har tid och ork för någon insats! De välkomnar alla som vill ställa upp på tisdagar med att göra fint i rabatterna.

Aktuell information om fritidsverksamheten samlas i bladet "Fritidsnytt i Grindtorp", som sätts upp vid behov. Informationen finns även på hemsidan. Om man är intresserad av att skapa en grupp eller starta en aktivitet kan man höra av sig till förvaltningen.



Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2017:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare
Mats Højbrandt*	Ledamot
Lars Träff	Ledamot
Anna Wraxe	Ledamot, studie- & fritidsorganisatör
Fredrik Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Träff, Anna Wraxe, Dag Svedros och Fredrik Andersson

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Dag Svedros och Lars Träff, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 29 november 2017 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2018, om utebliven avgiftshöjning för 2018, regler för avfallshantering, fortsatt fönsterbyte samt om utvecklingen av PC City.

Lilla Jupiterbladet med aktuell information läggs ut på föreningens hemsida och tavlor i entréerna varje månad.

Revisorer

Ola Trané	BoRevision AB	Ordinarie extern revisor
BoRevision AB		Av föreningen vald revisor

Representanter i distriktsstämma i distrikt Nordost, HSB Stockholm

Föreningens av stämman valda ombud har varit Sonja Hoffman, Berit Flenstad, Bo Gustafsson Grip, Sonja Vidén och Distriktsstämma 2017 avhölls lördagen den 18 november.

Valberedning

Valberedning har till och med stämman utgjorts av, Bo Gustafsson Grip, sammankallande, Lena Edholm och Kjell Nilsson.

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. Informationsmöte hölls den 29 november 2017.

* Utsedd av HSB Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Drift

Lokalvård sköts av MBC städservice AB. Trädgård och vinterunderhåll sköts till stor del av förvaltningens egen personal. Vinterunderhåll av parkeringarna sköts av Alltrac.

Underhållsplan och underhållspolicy

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla våra fastigheters värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Brf Jupiters styrelse har sedan många år en underhållsplan, som uppdateras årligen och ger en grund även för budgetarbetet. Med hjälp av vår förvaltningspersonal och systematiska, årliga besiktningar lägger styrelsen upp en så långt möjligt preciserad plan för de närmaste fem åren.

Underhållsplanen baseras på det s.k. "REPAB"-systemet, ett beprövat system med noggrant förtecknade tekniska åtgärder för byggnader och mark, som också ger genomsnittsvärden för underhållsintervall och kostnader i Sverige. Styrelsen har en 20-årig underhållsplan, som uppdateras årligen med hänsyn till konkreta, föreliggande behov. Med hjälp av underhållsplanen kan föreningen i god tid budgetera för, projektera, upphandla och genomföra nödvändiga underhållsprojekt. Genom ett genomtänkt underhåll hoppas vi också kunna minimera olyckor, kostsamma skador och oplanerade driftstörningar.

Åtgärder under 2017

De mest omfattande åtgärderna under år 2017 har varit:

- Byte av enstaka uttjänta fönster och balkongdörrar med akuta förnyelsebehov.
- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Upphandling av fönsterentreprenad påbörjades och arbetet fortskred under hela 2017.
- Byte av fjärrvärmerör inom fastigheterna, såväl i mark som inuti byggnader; som ett nödvändigt led i moderniseringen av Panncentralen City.
- Alla golv, såsom i entréer och på alla våningsplan är polerade och belagda med skyddande yta för att underlätta städning samt förlänga hållbarheten.
- Stor vattenläcka i Ganymedes åtgärdades med delvis nytt kök som följd.
- Upphandling och installation av ny avfallshantering med sorteringsstationer

Slutförda större underhållsprojekt

2017: Utbyte av trapphusventilation.

2017: Byte av samtliga markförlagda fjärrvärmeledningar inom fastigheterna som del i moderniseringen av Panncentralen City

2016: Utbyte av entrépartier mot innergården.

2016: Byggnation av bastu och träningslokal.

2016: Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheter klassade som bullerstörda av Täby kommun

2015: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK med efterföljande åtgärder

2015: Nya lokaler för boendeaktiviteter – Ganymedes – och övernattnings – Thebe och Calisto

2014: Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning

2013: Renovering av balkonger

2010-2014: Badrumsrenovering med stambyte i samtliga lägenheter

Åtgärder avseende Panncentralen City

Ombyggnad och renovering av panncentralen avslutades under våren 2017. Inkoppling av nya värmekällor har vid några tillfällen resulterat i att värmetillförseln avbrutits oplanerat. Utbytet av alla fjärrvärmeledningar är slutfört.

Planerade underhållsarbeten

Föreningens stora renoveringsprojekt gäller samtliga hittills icke åtgärdade fönster och balkongdörrar. Efter upphandling av fönsterutbytesentreprenaden 2016 med beslut i februari 2017 påbörjades fönsterbytet under hösten 2017. Det beräknas vara avslutat senast 2020. Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2018 är:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Beskäring och nedtagning av träd.
- Utbyte av lekplatsutrustning
- Fortsatt fönsterbyte, etapp 2 och 3.
- Utbyte av belysningsarmaturer på parkeringen.
- Stamspolning.
- Utbyte och injustering av radiatorventilerna.

Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare vars hyror till föreningen bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks: Täby Kyrkornas Second Hand, KSH, Grindtorps Pizzeria, Salong Caresse, Förskolan Smålockorna, Kloiber Omsorg, Camillas hemtjänst & service, Leif Larsson Byggare, VIC kemtvätt, Viktväktarna med flera.

I takt med att lokaler som använts av våra entreprenörer friställs då entreprenaderna avslutats är det styrelsens ambition att få dessa lokaler uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Föreningens ekonomi och utveckling

Föreningens policy för avgifter och finansiering

Brf Jupiters policy för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin egen andel av drift och slitage under den tid man bor i Brf Jupiter.

Det innebär att investeringar med en teknisk och ekonomisk livslängd på minst fem (5) år aktiveras i balansräkningen och att kostnaderna fördelas på de år som nyttjandet sker.

Avskrivningar motsvarande åtgärdernas tekniska och ekonomiska livslängd samt räntor tas upp i årsbudgeterna.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett överskott på 21 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 5 174 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 145 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2017 jämfört med 2016 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2017	Redovisning 2016
Fastighetskostnader	3 722	4 164
Reparationer	2 471	1 863
Periodiskt underhåll	3 115	2 648
Taxebundna kostnader	10 651	10 173
Övriga driftskostnader	1 856	1 549
Fastighetsskatt/-avgift	1 356	1 316
Administrativa kostnader	1 589	1 602
Styrelse & personalkostnader	4 049	4 338
Avskrivningar	13 138	12 993
Finansnetto, räntor mm	6 452	7 638
Summa	48 399	48 284
Intäkter, avgifter mm	53 449	52 952
Resultat	5 050	4 668
Avsättning till yttre reparationsfond	- 5 174	- 4 842
Ianspråktagande från yttre fond	145	218
Överskott	+21	+44

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2017 till totalt 48 399 tkr jämfört med 48 284 tkr 2016, vilket innebär en ökning med 115 tkr (0,2%).

Fastighetskostnaderna har minskat med 442 tkr (10,6 %), vilket beror på minskning av fastighetsskötsel av gård på entreprenad med 120 tkr på grund av att arbetet istället har utförts av egen personal.

Dessutom har städkostnaderna minskat med 225 tkr på grund av omförhandlat avtal och kostnaden för förbrukningsmaterial har minskat med 99 tkr.

Reparationskostnaderna har ökat med 608 tkr (32,6 %), vilket huvudsakligen beror på en vattenskada i Ganymedes, som kostade 583 tkr att åtgärda. Enligt försäkringsvillkoren kommer ingen försäkringsersättning att utbetalas för denna skada.

De taxebundna kostnaderna har ökat med 478 tkr (4,7 %), se specifikation på sidan 9.

Finansnettot (räntor) har minskat med 1 186 tkr (15,5 %), vilket beror på lågt ränteläge och omsättning av lån till lägre räntor. Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet till 1,70 % jämfört med 1,97 % 2016.

Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 3 115 tkr varav 145 tkr har täckts genom ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 2 970 tkr, har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2017.

Finansnetto

Ingen nyupplåning har skett under 2017. Den totala låneskulden uppgår vid årsskiftet till 386,9 miljoner kronor. Tack vare att omsättning av lån har kunnat ske till lägre räntor har den totala räntekostnaden kunnat hållas nere.

Investeringar i fönsterbyte m.m. har kunnat finansieras med egen likviditet, som huvudsakligen har skapats genom att amorteringar endast skett med 0,6 miljoner kronor medan avskrivningarna uppgår till 13,1 miljoner kronor. När fönsterbytet är färdigställt kommer amorteringarna att ökas väsentligt för att minska föreningens räntekostnader.

Intäkter

För 2017 uppgår intäkterna till totalt 53 449 tkr jämfört med 52 952 tkr 2016, vilket innebär en ökning med 497 tkr (0,90 %). Av detta avser 359 tkr utbetalning av överskott från försäkringsbolag.

Lokalhyresintäkter har ökat med 459 tkr (16,3 %).

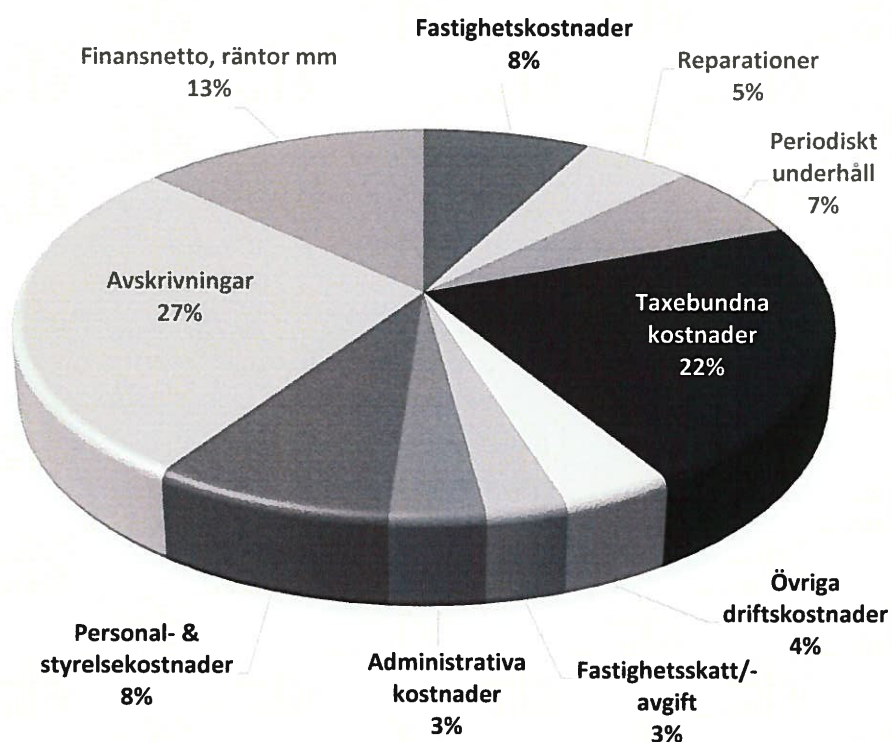
Årsavgifterna höjdes inte för 2017. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även för 2018.

Intäkterna fördelar sig på:

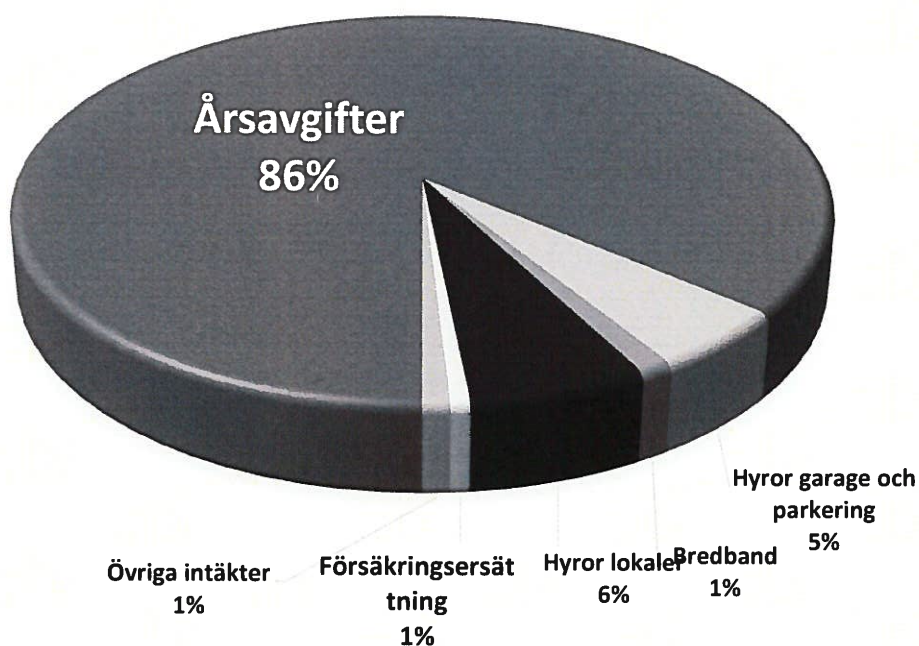
Årsavgifter	46 014 tkr	
Hyror garage och parkering	2 667 tkr	
Bredband	618 tkr	
Hyror lokaler	3 282 tkr	(Second hand-butik, frisörsalong, förskola, hemtjänst, målerifirma, byggföretag, kemtvätt, pizzeria m.fl.)
Försäkringsersättning	359 tkr	
Övriga intäkter	509 tkr	
Summa	53 449 tkr	

Resultat och ställning [tkr]	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	53 449	52 952	51 855	48 769	46 847
Rörelseresultat	11 502	12 306	5 767	4 070	8 824
Resultat efter finansiella poster	5 050	4 668	- 2 423	-4 550	1 352
Årets resultat	5 050	4 668	- 2 423	-4 550	1 352
Balansomslutning	421 536	415 051	399 401	397 383	334 683

KOSTNADER 2017



INTÄKTER 2017



Areauppgifter enligt taxeringsbesked, 63 242 m² bostäder och 7 956 m² lokaler.

Nyckeltal [kr]	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	727	727	727	692	665
Lån/m ² bostadsrättsarea	6 118	6 137	5 944	5 680	4 337
Elkostnad/m ² totalarea	23	18	18	21	24
Värmekostnad/m ² totalarea	88	82	95	103	129
Vattenkostnad/m ² totalarea	20	22	18	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalarea	91	107	115	121	105

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten [tkr]

	2017	2016	2015	2014	2013
Värme och varmvatten	6 255	5 828	6 753	7 334	9 161
El	1 626	1 313	1 285	1 464	1 735
Vatten och avlopp	1 427	1 576	1 312	1 550	1 589
Sophämtning	1 072	1 035	1 044	918	921

Avgifterna för grovsoporna, 270 tkr (421 tkr 2016), ingår ej i ovanstående redovisning.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 315 (1 268) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2017 har Brf. Jupiter erlagt 1 356 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 316 tkr år 2016.

FÖRÄNDRING AV 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	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll se nedan	13 515 743	5 029 400	0	8 486 343
Summa bundet eget kapital	21 069 093	5 029 400	0	16 039 693
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	-5 029 400	4 667 563	0
Ansamlad förlust	-1 532 893	0	0	-1 171 056
Årets resultat	5 049 979	5 049 979	-4 667 563	4 667 563
Summa fritt eget kapital	3 517 086	5 049 979	0	3 496 507
Summa eget kapital	24 586 179	5 049 979	0	19 536 200

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	8 486 343	3 862 934
Reservering enligt underhållsplan	5 173 900	4 841 681
Ianspråktagande enligt styrelsen beslut	-144 500	-218 272
Vid årets slut	13 515 743	8 486 343

Årets resultat

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	5 049 979,31
Balanserad vinst	3 496 507,03
Reservering till fond för yttre underhåll	-5 173 900,00
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	144 500,00
Summa	3 517 086,34

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 3 517 086,34

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

RESULTATRÄKNING**2017-01-01
2017-12-31****2016-01-01
2016-12-31****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	51 888 224	51 047 640
Övriga rörelseintäkter		1 560 989	1 904 081
		53 449 213	52 951 721

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-3 721 711	-4 164 023
Reparationer	-2 470 730	-1 862 679
Periodiskt underhåll	-3 115 777	-2 647 743
Taxebundna kostnader	-10 650 779	-10 173 439
Övriga driftskostnader	-1 856 179	-1 548 638
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-1 355 860	-1 316 192
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 588 738	-1 601 889
Personal och styrelsekostnad	-4 048 896	-4 338 025
Avskrivningar	-13 138 322	-12 993 415
	-41 946 922	-40 646 042

RÖRELSERESULTAT**11 502 221****12 305 679****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter	19 583	22 401
Räntekostnader	-6 471 825	-7 660 517
	-6 452 242	-7 638 116

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA
POSTER****5 049 979****4 667 563****ÅRETS RESULTAT****5 049 979****4 667 563**

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 10.

	2017	2016
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-5 173 900	-4 841 681
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	144 500	218 272
Förändring av fond	5 029 400	4 623 409
Resultat efter fondförändring	20 579	44 154

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	392 767 384	401 591 100
Pågående byggnation	Not 4	15 572 058	639 196
Maskiner och inventarier	Not 5	243 073	374 406
		<u>408 582 515</u>	<u>402 604 702</u>
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		408 583 015	402 605 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	21
Övriga fordringar		96 486	283 373
Förutbetalda kostnader	Not 6	950 929	1 431 727
		<u>1 047 415</u>	<u>1 715 121</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		11 905 277	10 731 108
		<u>11 905 277</u>	<u>10 731 108</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 952 692	12 446 229
SUMMA TILLGÅNGAR		421 535 706	415 051 431




BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll	13 515 743	8 486 343
	<u>21 069 093</u>	<u>16 039 693</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	0	0
Ansamlad förlust	-1 532 893	-1 171 056
Årets resultat	5 049 979	4 667 563
	<u>3 517 086</u>	<u>3 496 507</u>
SUMMA EGET KAPITAL	24 586 179	19 536 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Checkräkningskredit	Not 7	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8 & 9	386 932 805
	<u>386 932 805</u>	<u>387 529 057</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av långfristig skuld	596 252	596 252
Leverantörsskulder	5 502 001	2 850 392
Övriga kortfristiga skulder	334 313	373 076
Upplupna kostnader	Not 10	1 307 747
Förutbetalda avgifter och hyror	2 276 409	2 265 248
	<u>10 016 722</u>	<u>7 986 174</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	421 535 706	415 051 431

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

FINANSIERINGSANALYS**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	5 049 979	4 667 563
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	13 138 322	12 993 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>18 188 301</u>	<u>17 660 978</u>
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	667 706	-413 807
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	2 030 548	-1 213 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	<u>2 698 254</u>	<u>-1 627 736</u>
förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 886 555	16 033 242
---	-------------------	-------------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-19 116 134	-17 505 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-19 116 134</u>	<u>-17 505 175</u>

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not		
	8 & 9	-596 252	12 196 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-596 252</u>	<u>12 196 583</u>

Årets kassaflöde	1 174 169	10 724 650
-------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	10 731 108	6 458
Likvida medel vid årets slut	<u>11 905 277</u>	<u>10 731 108</u>
	1 174 169	10 724 650

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2017	2016
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Vindsisolering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 och 30 år	20 och 30 år
Ventilation	10 och 15 år	10 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 och 40 år	30 och 40år
Entré portar	30 år	30 år
Maskiner och inventarier	5 och 10 år	5 och 10 år
Stambyte	50 år	50 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	46 014 888	46 014 888
Hysesintäkter	5 873 336	5 032 752
	51 888 224	51 047 640

Not 2	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	23 400	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	177 475
Fastighetsskötsel gård beställ	77 365	19 914
Snöröjning/sandning	312 318	280 536
Städning entreprenad	2 295 364	2 067 401
Städning beställning	88 544	541 830
Hissbesiktning	42 000	43 644
Bevakning	6 915	6 915
Serviceavtal hiss	241 917	208 662
Serviceavtal tvättstugor	0	68 274
Förbrukningsmateriel	268 470	366 976
Fordon	88 475	65 132
Tvättmedel/sköljmedel	136 003	116 732
Störningsjour och larm	41 356	114 596
Brandskydd	99 584	85 936
	3 721 711	4 164 023
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	50 508
Lokaler	59 890	112 232
Gemensamma utrymmen	30 749	10 085
Tvättstuga	141 180	21 152
Sophantering/återvinning	15 325	70 079
Vind	0	627
Entré/trapphus	14 637	87 657
Lås	200 496	243 610
VVS	133 561	140 180
Värmeanläggning/undercentral	39 750	80 438
Ventilation	26 054	40 458
Elinstallationer	110 580	177 776
Hiss	420 596	415 264
Tak	14 146	8 800
Fönster	12 400	23 613
Balkonger/altaner	103 358	4 254
Mark/gård/utemiljö	317 291	82 329
Garage/parkering	79 104	68 287
Skador/klotter/skadegörelse	168 517	105 282
Vattenskada	583 096	120 048
	2 470 730	1 862 679

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Lokaler	412 012	628 178
Gemensamma utrymmen	46 551	170 300
Källare	144 500	95 196
Entré/trapphus	1 278 750	0
Lås	28 110	0
VVS	522 949	553 739
Ventilation	0	540 912
Tak	0	306 250
Stambyte	24 986	0
Mark/gård/utemiljö	548 924	218 272
Garage/parkering	108 995	134 896
	3 115 777	2 647 743
Taxebundna kostnader		
El	1 626 404	1 313 486
Värme	6 255 096	5 828 587
Vatten	1 427 364	1 575 756
Sophämtning/renhållning	1 071 666	1 034 843
Grovsopor	270 249	420 767
	10 650 779	10 173 439
Övriga driftskostnader		
Försäkring	571 150	558 470
Samfällighetsavgift till PC City	509 996	220 000
Kabel-TV	255 973	251 108
Bredband	519 060	519 060
	1 856 179	1 548 638
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 355 860	1 316 192
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	11 619	8 869
Trycksaker	0	4 240
Medlemsinformation	33 750	12 312
Tele och datakommunikation	406 543	363 541
Inkassering avgift/hyra	24 730	11 901
Revisionsarvode extern revisor	45 482	42 500
Förenings-kostnader	132 042	211 535
Styrelseomkostnader	54 297	72 076
Administration	390 987	354 084
Korttidsinventarier	84 040	96 921
Konsultarvode	159 181	172 592
Bankavgift	28 697	24 813
Föreningsavgifter HSB	200 600	209 735
Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 770	16 770
	1 588 738	1 601 889

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 fortsättning		
Personal och styrelsekostnader		
Föreningen har haft fyra heltidsanställda och en deltidsanställd, fem män. Föregående år fanns fem heltidsanställda varav en sommaranställd, fem män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	666 834	723 211
Löner	2 235 525	2 297 635
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 116 597	1 271 885
Övriga personalkostnader	29 940	45 294
	4 048 896	4 338 025
Avskrivningar		
Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	12 060 453	11 915 544
Maskiner	109 853	109 855
Inventarier	21 480	21 480
	13 138 322	12 993 415
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	41 946 992	40 646 042

Not 3	2017-12-31	2016-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	517 885 140	490 755 939
Nyanskaffningar	4 183 273	27 129 201
Utgående anskaffningsvärde	<u>522 068 413</u>	<u>517 885 140</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-116 294 040	-103 431 960
Årets avskrivningar enligt plan	-13 006 989	-12 862 080
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-129 301 029</u>	<u>-116 294 040</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	392 767 384	401 591 100
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2017	2016
Taxeringsvärde byggnad	524 400 000	524 400 000
Taxeringsvärde mark	403 200 000	403 200 000
	<u>927 600 000</u>	<u>927 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	903 000 000	903 000 000
Lokaler	24 600 000	24 600 000
	<u>927 600 000</u>	<u>927 600 000</u>

Not 4	2017-12-31	2016-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fönsterbyte, lekplatser, sophantering, värmeanlägg.		
Ingående balans	639 196	10 263 222
Årets förändring	19 116 134	17 505 176
Årets omklassificering till byggnad	-4 183 273	-27 129 202
	<u>15 572 057</u>	<u>639 196</u>

Not 5	2017-12-31	2016-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 595 105	1 595 105
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 595 105</u>	<u>1 595 105</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 220 699	-1 089 364
Årets avskrivningar enligt plan	-131 333	-131 335
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 352 032</u>	<u>-1 220 699</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	<u>243 073</u>	<u>374 406</u>

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	587 231	559 150
Försäkring trädgårdsmaskiner	3 841	0
Larmförmedling Securitas	6 581	6 915
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Kabel TV	66 878	59 972
Brandskyddsbutiken	18 864	0
Brandlarm	0	5 347
Årsavgift Bostadsrätterna	16 770	16 770
Kopiator	18 734	26 493
Hogia	102 265	108 565
PC City	0	518 750
	950 929	1 431 727

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	-	15 000 000	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,40 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	0	0

Not 8

SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,290 %	28 847 807	28 994 059	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	0,020 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,020 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,000 %	25 000 000	25 000 000	2019-08-21
Nordea Hypotek AB	2,030 %	25 000 000	25 000 000	2019-03-18
Nordea Hypotek AB	1,400 %	15 000 000	15 000 000	2022-06-15
Nordea Hypotek AB	0,333 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,160 %	30 000 000	30 000 000	2018-05-16
Nordea Hypotek AB	2,440 %	30 000 000	30 000 000	2019-05-15
Stadshypotek AB	2,820 %	24 625 000	24 750 000	2019-03-30
Stadshypotek AB	1,220 %	24 656 250	24 781 250	2020-03-01
Stadshypotek AB	1,310 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,290 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,180 %	30 000 000	30 000 000	2021-12-30
Stadshypotek AB	1,160 %	30 000 000	30 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,870 %	24 400 000	24 600 000	2018-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		387 529 057	388 125 309	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-596 252	-596 252
386 932 805	387 529 057

Not 9	2017-12-31	2016-12-31
UTTAGNA FASTIGHETSINTECKNINGAR		
Ingående balans	404 250 000	389 250 000
Förändringar under året	0	15 000 000
Utgående balans	404 250 000	404 250 000
	404 250 000	404 250 000

Not 10	2017-12-31	2016-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	147 590	93 342
Upplupna kostnader sophämtning	12 687	681
Upplupna kostnader extern revisor	46 000	43 000
Upplupna kostnader arvoden	0	28 350
Upplupen kostnad låneräntor	408 196	357 449
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	582 066	669 551
Upplupen lagstadgad sociala kostnader	0	8 908
Upplupen kostnad snöröjning	20 731	28 725
Upplupen kostnad städ	16 750	48 188
Upplupen kostnad fordon	328	0
Upplupen kostnad lokaler mm	0	207 152
Upplupen kostnad tvättmedel sköljmedel	0	60 060
Upplupen kostnad störningsjour o larm	4 248	18 672
Upplupen kostnad tvättstuga	2 050	0
Upplupen kostnad lås	7 083	0
Upplupen kostnad hiss	20 675	0
Upplupen kostnad elinstallationer	5 425	0
Upplupen kostnad förenings kostnad	1 997	0
Upplupen styrelsekostnad	2 808	0
Upplupen kostnad konsult	4 579	0
Upplupna kostnader bank	12 534	11 366
Upplupen kostnad SPP/tjänstepension	12 000	0
Upplupen kostnad VVS	0	325 762
	1 307 747	1 901 206

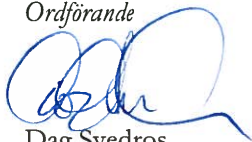
Not 11
VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT
 Slutförd installation av ny avfallshantering.

Not 12	2017-12-31	2016-12-31
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Borgensåtagande		
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000

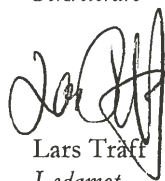
TÄBY den 21/3 2018



Pelle Edmark
Ordförande



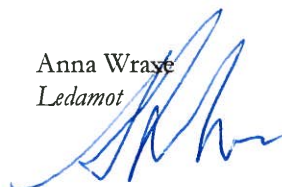
Dag Svedros
Sekreterare



Lars Träff
Ledamot



Lars Göran Andersson
Vice ordförande

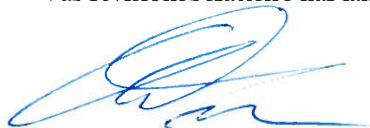


Anna Wrase
Ledamot

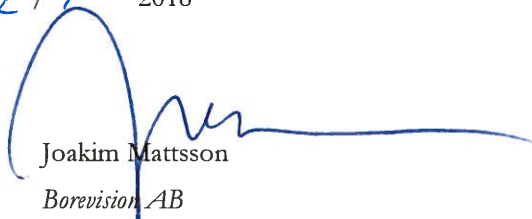
Mats Højbrandt
Ledamot (HSB-representant)



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2018



Ola Trané
Borevision AB
Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson
Borevision AB
Av stämman vald internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby, org.nr. 716000-0449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter 1 i Täby 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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 Brf Jupiter 1 i Täby 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 revisionssed 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:

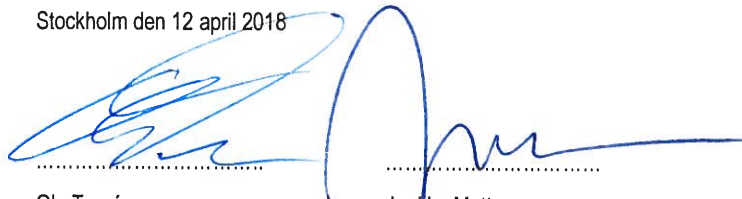
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor