



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härjedalen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härjedalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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 2004 och 2023.
- 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 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 1981-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Dag Sven Arvid Forsselius	Ordförande
Annie Sylvia Kjell	Ledamot
Lars Torsten Lindgren	Sekreterare
Fanny Lovisa Amalia Nordin	Kassör
Ann-Kristin Rosander Forsselius	Ledamot
Margaretha Gertrud I Wikander	Vice ordförande
Mats Olof Wikstedt	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Landerholm Granberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
--------------------------	------------------	---------

Valberedning

Elisabet Gerdén	Sammanställande
Fredrik Östling	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-16 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Härjedalen 15	1981	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

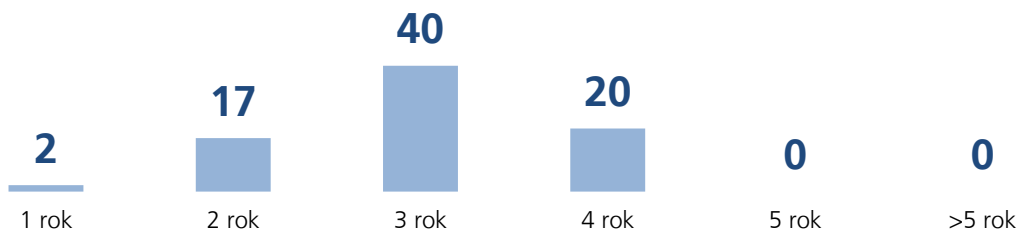
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 484 m², varav 6 455 m² utgör lägenhetsyta och 1 029 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor i övre källarplanet	40 m ²	Fr. o. m. 2017-02-01 tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Inryms i villa på gården
Gemensamhetslokal	Inryms i villa på gården
Övernattningslägenhet	Inryms i villa på gården
Tvättstugor	Inryms i villa på gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Miljöstation	2017
Planerat underhåll	År
Byte/renovering av hissar	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

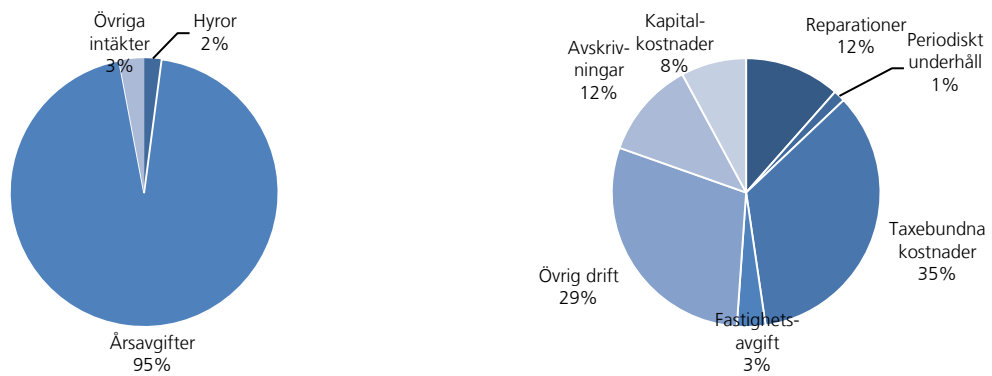
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Ekon. förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Mattbyten i entré & hiss	Initial AB
Trappstädning	Förenade Service AB
Tvättstugan	Miele
Serviceavtal värme och vent	WIAB/Bravida
Bekämpning av skadedjur	Anticimex
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 761 572	1 333 472
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 484 201	4 402 638
Finansiella intäkter	77	223
Minskning kortfristiga fordringar	24 619	0
Ökning av kortfristiga skulder	74 860	0
	4 583 757	4 402 861
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 975 723	3 228 102
Finansiella kostnader	293 281	294 743
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 660
Minskning av långfristiga skulder	120 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	336 257
	3 389 004	3 974 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 956 325	1 761 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 194 753	428 099

*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 1 315 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

Avtalet med SBC om teknisk förvaltning uppsagt per 2017-12-31

Avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning omtecknat till en lägre premie per 2018-01-01

Avtal om fastighetskötsel fr.o.m. 2018-01-01 ingånget med Åkerlunds Fastighetsservice AB

Kontorslokalen i övre källarplanet uthyrd fr.o.m. 2017-02-01 till dubblerad hyra, 60 000 kr/år

Nytt Miljörum för sophantering i ordningställt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	659	659	630
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 310	568	843	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 071	4 090	4 105	4 121
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	109	110	105	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	15	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	39	52	84
Soliditet (%)	27	25	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	780	443	-396	-239
Nettoomsättning (tkr)	4 479	4 364	4 428	4 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 455 m² bostäder och 1 029 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	5 375 000	0	0	5 375 000
Upplåtelseavgifter	79 000	0	0	79 000
Fond för yttre underhåll	4 093 571	349 830	0	3 743 741
S:a bundet eget kapital	9 547 571	349 830	0	9 197 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-256 826	-349 830	442 834	-349 830
Årets resultat	780 422	780 422	-442 834	442 834
S:a fritt eget kapital	523 597	430 592	0	93 004
S:a eget kapital	10 071 168	780 422	0	9 290 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	780 422
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	93 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 830
summa balanserat resultat	523 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	523 596
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 478 628	4 363 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 573	38 689
Summa rörelseintäkter		4 484 201	4 402 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 469 963	-2 732 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 673	-401 417
Personalkostnader	Not 6	-95 087	-94 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 852	-437 182
Summa rörelsekostnader		-3 410 575	-3 665 284
RÖRELSERESULTAT		1 073 626	737 354
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 281	-294 743
Summa finansiella poster		-293 204	-294 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		780 422	442 834
ÅRETS RESULTAT		780 422	442 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 34 233 360	34 652 300
Maskiner och inventarier	Not 9 146 238	162 150
Summa materiella anläggningstillgångar	34 379 598	34 814 450
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 383 098	34 817 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 772 390	1 643 881
Summa kortfristiga fordringar	2 772 390	1 643 881
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	189 647	148 022
Summa kassa och bank	189 647	148 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 962 037	1 791 903
SUMMA TILLGÅNGAR	37 345 135	36 609 853

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 454 000	5 454 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 093 571	3 743 741
Summa bundet eget kapital		9 547 571	9 197 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-256 826	-349 830
Årets resultat		780 422	442 834
Summa fritt eget kapital		523 597	93 004
SUMMA EGET KAPITAL		10 071 168	9 290 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 100 000	26 300 000
Summa långfristiga skulder		26 100 000	26 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	180 000	100 000
Leverantörsskulder		244 089	221 504
Övriga skulder		363 465	333 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	386 413	364 138
Summa kortfristiga skulder		1 173 967	1 019 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 345 135	36 609 853

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	95år	95år
Hissanläggning	10år	10år
Maskiner	10år	10år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 257 029	4 257 029
Hyror lokaler	55 000	23 850
Hyror parkering	3 960	3 600
Hyror förråd	34 432	21 025
Bredbandsintäkter	1 100	0
Elintäkter	3 300	0
Gemensamhetslokal	9 900	10 700
Avgift andrahandsuthyrning	85 101	21 042
Gästlägenhet	28 700	26 600
Öresutjämning	106	103
	4 478 628	4 363 949

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	36 695
Övriga intäkter	5 573	1 994
	5 573	38 689

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	25 893	13 687
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 996	68 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 256	20 205
	Snöröjning/sandning	37 938	91 594
	Städning entreprenad	87 318	95 256
	Städning enligt beställning	6 625	12 919
	Mattvätt/Hyrmattor	25 456	25 235
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 569	0
	Hissbesiktning	43 617	6 510
	Gemensamma utrymmen	21 114	791
	Garage	0	4 239
	Gård	8 038	16 386
	Serviceavtal	95 607	103 767
	Förbrukningsmateriel	2 370	18 414
	Teleport/hissanläggning	10 549	0
		461 345	477 375
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 313	29 375
	Brf Lägenheter	7 375	0
	Lokaler	0	2 060
	Gemensamma utrymmen	0	11 700
	Tvättstuga	4 676	17 938
	Sophantering/återvinning	39 662	0
	Entré/trapphus	10 036	16 772
	Lås	12 853	12 274
	VVS	105 169	21 197
	Värmeanläggning/undercentral	34 821	4 462
	Ventilation	18 252	0
	Elinstallationer	5 928	104 908
	Hiss	43 899	15 246
	Balkonger/altaner	0	12 500
	Mark/gård/utemiljö	2 345	1 983
	Garage/parkering	6 536	3 050
	Skador/klotter/skadegörelse	15 256	2 032
	Vattenskada	102 253	70 696
		424 374	326 193
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	35 000	0
	VVS	0	89 513
	Elinstallationer	0	152 688
	Tak	13 750	0
	Garage/parkering	0	187 500
		48 750	429 701
	Taxebundna kostnader		
	El	214 729	213 047
	Värme	815 529	823 060
	Vatten	120 562	107 027
	Sophämtning/renhållning	138 704	117 612
	Grovsopor	0	3 764
		1 289 524	1 264 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 331	46 331
	Kabel-TV	63 617	62 270
	Bredband	6 036	0
		115 984	108 601
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 985	126 272
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 469 963	2 732 652

		2017	2016
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Medlemsinformation	1 007	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 750
	Föreningskostnader	9 482	5 111
	Styrelseomkostnader	1 802	6 175
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 662
	Förvaltningsarvode	344 070	338 269
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	10 591	5 634
	Konsultarvode	7 581	3 338
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
		410 673	401 417
Not 6	PERSONALKOSTNADER		
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 000	79 000
	Sociala kostnader	16 087	15 033
		95 087	94 033
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnad	411 590	411 590
	Förbättringar	7 350	12 655
	Maskiner	15 912	12 937
		434 852	437 182

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 940 263	39 940 263
	Utgående anskaffningsvärde	39 940 263	39 940 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 287 963	-4 853 111
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 940	-424 245
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 706 903	-5 277 356
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 233 360	34 652 300
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	154 005	154 005
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 610 000	67 610 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
		116 610 000	116 610 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	2 610 000	2 610 000
		116 610 000	116 610 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	561 339	561 339
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	561 339	561 339
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-399 189	-396 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 912	-12 937
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-415 101	-409 796
	Redovisat restvärde vid årets slut	146 238	151 543
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 358	5 356
	Skattefordran	354	4 067
	Klientmedel hos SBC	2 766 678	1 613 550
	Fordringar	0	20 908
		2 772 390	1 643 881

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 743 741	4 051 810
	Reservering enligt stadgar	349 830	349 830
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-657 899
	Vid årets slut	4 093 571	3 743 741

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek AB	0,550 %	6 800 000	6 900 000	2018-10-31
	Stadshypotek AB	1,250 %	3 300 000	3 300 000	2020-06-01
	Stadshypotek AB	1,250 %	4 200 000	4 200 000	2018-12-31
	Stadshypotek AB	1,350 %	4 000 000	4 000 000	2019-06-01
	Stadshypotek AB	1,340 %	3 990 000	4 000 000	2020-09-30
	Stadshypotek AB	0,550 %	3 990 000	4 000 000	2018-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		26 280 000	26 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-100 000	
			26 100 000	26 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 380 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 479 000	33 479 000

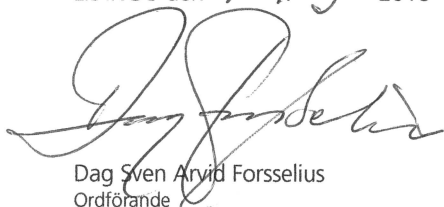
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	13 688	9 815
	Avgifter och hyror	372 725	354 323
		386 413	364 138

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut om byte/renovering av hissarna fattat. Kostnaden beräknas till 4,7 Mkr.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 22/3 2018



Dag Sven Arvid Forsselius
Ordförande



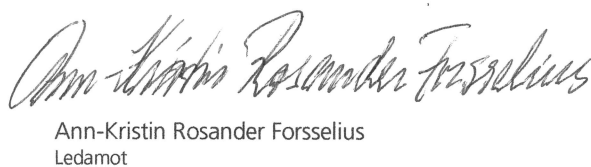
Annie Sylvia Kjell
Ledamot



Lars Torsten Lindgren
Sekreterare



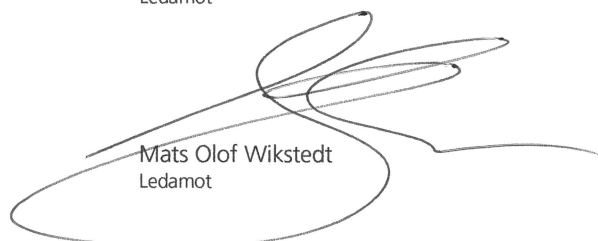
Fanny Lovisa Amalia Nordin
Kassör



Ann-Kristin Rosander Forsselius
Ledamot

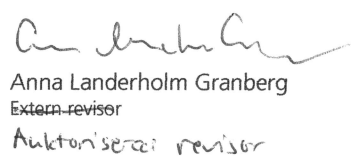


Margaretha Gertrud I Wikander
Vice ordförande



Mats Olof Wikstedt
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2018
KPMG AB



Anna Landerholm Granberg
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härjedalen, org. nr 716417-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

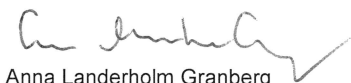
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 24 mars 2018

KPMG AB



Anna Landerholm Granberg

Auktoriserad revisor