

Årsredovisning

Bostadsföreningen Heimdal 1 upa

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Bostadsföreningen registrerades 1919-01-18. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Richard Patrick Arthur Hort	Ledamot
Per Anders Johan Johansson	Ledamot
Pia Kristina Karlsson	Ledamot
Eva Marie Kristensen	Ledamot

avliden dec 2017

San Julia Mannheimer	Suppleant
Axel Martin Yngvell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern
Charlotta Holmgren	Ordinarie Intern
Erik Lidbaum	Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Linn Carlsson
Julia Fermback

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dykärret 16		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

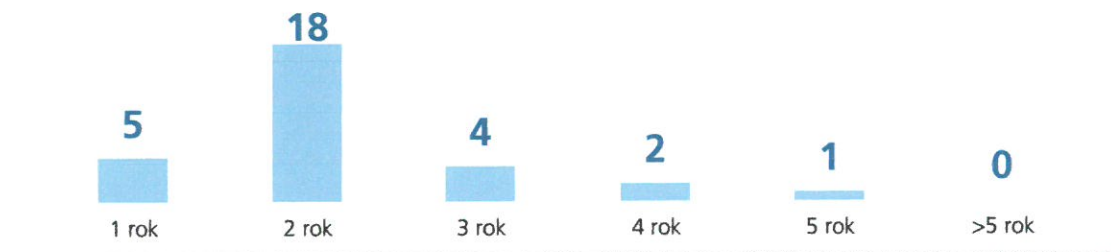
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 153 m², varav 2 094 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelsförsäljning	59 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

"Hobbyrum", Tvättstuga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Egenkontroll	2017	
Stamspolning	2017	
Bytt en torktumlare	2017	
Renovering av hissmaskin	2017	
OVK mätning	2016	
Bytt från fjärr- till bergvärmen	2015	
Målning av takdelar	2015 - 2016	
Utvändig målning av fönster, dörrar, balkongdörrar, mm.	2013	
Uppgradering av ventilation	2013 - 2014	
Installation av fönstervertiler	2011	
Byte av termostatventiler	2010 - 2011	
Radonmätning	2010	
Nya dörrlås	2010	
Nya portar med automatik	2010	
Källarmålning	2009	
Obligatorisk energibesiktning	2008	
Trapphusmålning	2006	
Gårdsrenovering	2006	inklusive asfaltering
Ny tvättstuga	2004	
Omläggning av tak	1992	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Elstambyte	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk energibesiktning	2018	
Ingen större åtgärd planerad	2018	
Byt av tvättmaskiner & torktumlare	2019	
Översyn av taket	2020	
Fasad & stuprör gata & gård.	2021	Möjligen senare
Hissmaskin 39:an		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	LAN
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

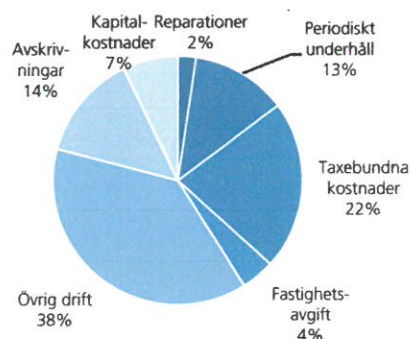
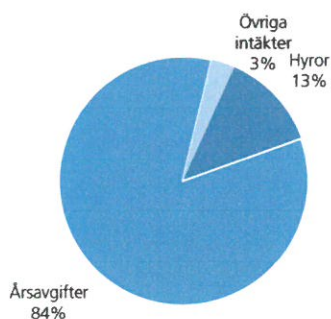
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DM", "at", and "H".

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	560 922	786 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 402 887	1 435 310
Finansiella intäkter	31	57
Minskning kortfristiga fordringar	1 704	0
Ökning av kortfristiga skulder	62 672	0
	1 467 294	1 435 367
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	906 105	1 022 809
Finansiella kostnader	81 165	86 366
Ökning av kortfristiga fordringar	0	276
Minskning av långfristiga skulder	250 000	509 996
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 445
	1 237 270	1 660 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	790 946	560 922
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	230 024	-225 525

*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

Hissarnas funktion har renoverats. En ny torktumlare har installerats i tvättstugan. Miljöförvaltningen har genomfört en egenkontroll. Hängaskarna på gården har beskurits. Stampolning har genomförts.

Handwritten signatures and initials: DM, PK, and others.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.
Överlåtelser under året: 0 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st.
Tillkommande medlemmar: 0 st.
Avgående medlemmar: 0 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 816	1 788	2 128	2 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 237	2 359	2 607	1 536
Elkostnad/m ² totalyta	80	78	32	14
Värmekostnad/m ² totalyta	3	0	117	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	40	36	35
Soliditet (%)	52	50	47	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	258	169	285	-122
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 423	1 414	1 413

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 094 m² bostäder och 59 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	122 460	0	0	122 460
Upplåtelseavgifter	5 841 830	0	0	5 841 830
Kapitaltillskott	162 640	0	0	162 640
Fond för yttre underhåll	727 767	325 000	-247 233	650 000
S:a bundet eget kapital	6 854 697	325 000	-247 233	6 776 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 775 767	-325 000	415 812	-1 866 579
Årets resultat	258 035	258 035	-168 579	168 579
S:a ansamlad förlust	-1 517 732	-66 965	247 233	-1 698 000
S:a eget kapital	5 336 965	258 035	0	5 078 930

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	258 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 450 767
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
summa balanserat resultat	-1 517 732

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

142 408
-1 375 324

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

Handwritten signatures and initials:
PR, JM, and others.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 127	1 422 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 240	12 380
Summa rörelseintäkter		1 402 887	1 435 310
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-745 136	-870 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 743	-108 534
Personalkostnader	Not 6	-44 226	-43 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 614	-157 614
Summa rörelsekostnader		-1 063 718	-1 180 422
RÖRELSERESULTAT		339 169	254 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 165	-86 366
Summa finansiella poster		-81 134	-86 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		258 035	168 579
ÅRETS RESULTAT		258 035	168 579

PR # JM
CSA
de

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 374 456	9 532 070
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 374 456	9 532 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 377 256	9 534 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	622 535	499 782
Summa kortfristiga fordringar		622 535	499 782
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		169 876	64 309
Summa kassa och bank		169 876	64 309
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 411	564 091
SUMMA TILLGÅNGAR		10 169 668	10 098 961

PK
CM
OK
OK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 964 290	5 964 290
Kapitaltillskott		162 640	162 640
Fond för yttre underhåll	Not 12	727 767	650 000
Summa bundet eget kapital		6 854 697	6 776 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 775 767	-1 866 579
Årets resultat		258 035	168 579
Summa fritt eget kapital		-1 517 732	-1 698 000
SUMMA EGET KAPITAL		5 336 965	5 078 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 844 500
Summa långfristiga skulder		0	4 844 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 594 500	0
Leverantörsskulder		50 082	36 800
Skatteskulder		2 311	901
Övriga skulder		60 132	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	125 678	137 830
Summa kortfristiga skulder		4 832 703	175 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 169 668	10 098 961

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM" and "OK".

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 anspråktagande 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	133 år	133 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkong	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 181 172	1 181 172
Hyror bostäder	59 491	58 182
Hyror lokaler	120 264	118 860
Bredbandsintäkter	42 965	63 690
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 020
Gästlägenhet	233	0
Öresutjämning	3	6
	1 404 127	1 422 930

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	7 000
Övriga intäkter	-1 240	5 380
	-1 240	12 380

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	958
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 340	0
	Snöröjning/sandning	0	4 375
	Städning entreprenad	78 863	78 834
	Mattvätt/Hyrmattor	15 144	14 742
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 158
	Hissbesiktning	494	1 484
	Myndighetstillsyn	7 770	0
	Gård	1 774	4 443
	Serviceavtal	11 605	14 409
	Förbrukningsmateriel	1 263	1 761
	Brandskydd	0	1 701
		132 253	144 864
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 247	0
	Lokaler	553	0
	Tvättstuga	5 341	0
	Entré/trapphus	1 806	962
	Lås	988	1 879
	VVS	6 588	6 848
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 125
	Elinstallationer	0	9 738
	Hiss	2 738	5 032
	Fönster	1 924	0
	Balkonger/altaner	0	1 250
	Skador/klotter/skadegörelse	2 840	408
		26 025	48 242
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	23 000	0
	Lås	0	49 876
	VVS	68 125	0
	Värmeanläggning	0	99 967
	Ventilation	0	49 090
	Hiss	51 283	0
	Tak	0	48 300
		142 408	247 233
	Taxebundna kostnader		
	El	171 395	168 631
	Värme	-6 800	0
	Vatten	44 660	38 333
	Sophämtning/renhållning	38 309	33 156
	Grovsopor	4 371	5 476
		251 935	245 596
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 339	26 075
	Kabel-TV	45 871	45 081
	Bredband	66 825	64 410
		142 035	135 566
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 480	49 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	745 136	870 571

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "JM", "G", and "OK".

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 300	15 000
	Föreningsomkostnader	9 356	7 041
	Fritids- och trivselkostnader	1 117	6 815
	Förvaltningsarvode	70 830	68 940
	Administration	5 950	5 898
	Konsultarvode	8 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		116 743	108 534
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 840	35 440
	Sociala kostnader	8 386	8 264
		44 226	43 704
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	82 950	82 950
	Förbättringar	74 664	74 664
		157 614	157 614
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 028 514	14 028 514
	Utgående anskaffningsvärde	14 028 514	14 028 514
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 496 444	-4 338 830
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 614	-157 614
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 654 058	-4 496 444
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 374 456	9 532 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	254 000	254 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 919 000	23 919 000
	Taxeringsvärde mark	32 384 000	32 384 000
		56 303 000	56 303 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	55 200 000
	Lokaler	1 103 000	1 103 000
		56 303 000	56 303 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PK", "JM", "G", and "ah".

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 000	3 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 000	3 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 000	-3 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 000	-3 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 465	1 465
	Klientmedel hos SBC	621 070	496 613
	Fordringar	0	1 704
		622 535	499 782
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	650 000	325 000
	Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-247 233	0
	Vid årets slut	727 767	650 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "AZ", and others.

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,750 %	300 000	300 000	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	800 000	800 000	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	824 500	824 500	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	720 000	720 000	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	1 950 000	2 200 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 594 500	4 844 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		4 594 500	0	
		4 594 500	4 844 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 594 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 369 000	9 369 000
Eventualförpliktelser	Inga	

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	23 788	23 588
Sociala avgifter	7 474	7 411
Ränta	5 705	6 057
Avgifter och hyror	88 711	100 774
	125 678	137 830

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 kommer vi att genomföra en ny energideklaration. Diskuterar vidare att byta passersystem samt eventuellt byta till säkerhetsdörrar. Beslut fattas vid stämman i april.

PK* JM
Get
all

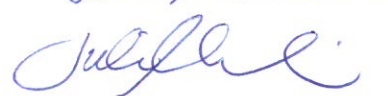
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2018

Richard Patrick Arthur Hort
Ledamot



Per Anders Johan Johansson
Ledamot

Julia Mannheimer




Pia Kristina Karlsson
Ledamot



Eva Marie Kristensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 - 2018



Pontus Stormsköld
Extern revisor



Charlotta Holmgren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet, org.nr. 702000-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Undertecknad extern revisor vid BoRevision i Sverige AB, Pontus Stormsköld, är ej namngivet vald av stämman.

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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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.

BoRevision

Den förtroendevalda 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 Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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 från BoRevision 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:

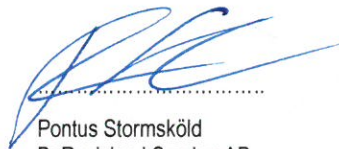
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningens stadgar.

Stockholm den 20 / 3 - 2018



Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB

Charlotta Holmgren
Förtroendevald revisor