

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2293

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m². Taxeringsvärdet är 118 599 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 306 tkr och markvärdet 35 293 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	136	12 256
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:13	34	3 064
- Vilunda 28:20	34	3 064
- Vilunda 28:21	34	3 064
- Vilunda 28:29	34	3 064
Lokaler (inkl. förråd)	4	165
Garage	90	-
Bilplatser	111	-
Summa	341	12 421

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70

Holmvägen 1-2

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Jimmy Averbo t.o.m. 20/3, från 21/3 Mehmet Arslan.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland avseende energiavtal.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Åke Johansson	Ordförande
Daniel Nämnd	Vice ordförande
Bo Johansson	Sekreterare
Hans Sedin	Studieorganisatör
Jimmy Averbo t.o.m. 20/3	HSB-ledamot
Mehmet Arslan från 21/3	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Susanne Aaro
Martin Nordström

Avgående styrelseledamöter

Åke Johansson
Daniel Nämnd

Avgående styrelsesuppleanter

Martin Nordström

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Johansson, Daniel Nämnd, Bo Johansson och Hans Sedin.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Olof Andersson

Revisorsuppleant

Mattias Wallenius

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Maud Kjellberg
Bertil Jonsson
Arja Gustavsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Åke Johansson
Daniel Nämnd

Suppleant

Bo Johansson

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	9 468	9 410	9 088	8 756	8 563
2. Årets resultat, tkr	98	767	302	491	505
3. Fond för yttre underhåll, tkr	2 878	2 772	2 952	2 696	2 585
4. Belåning, kr/kvm totalyta	2 328	2 391	2 523	2 628	2 710
5. Räntekänslighet	3,3	3,5	3,8	4,0	4,1
6. Soliditet, %	23,2	22,4	20,1	18,7	17,8
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	696	683	663	663	663
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	136	156	175	154	167
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	243,1	233,4	208,8	231,4	218,0

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 303 200	0	2 772 209	4 345 222	767 369
Vinstdisp enl. stämmobeslut			105 459	661 910	-767 369
Årets resultat					97 558
Belopp vid årets slut	1 303 200	0	2 877 668	5 007 133	97 558

Ändrade redovisningsprinciper

Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om 97 558 kr

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 648 082 kr.

Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 263 976 kr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-25. På stämman deltog 18 medlemmar varav 18 st röstberättigade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte
2017	Omläggning av yttertak
2018	Energideklaration och PCB-sanering vid entré

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

- All utebelysning har ersatts av LED-belysning
- Lekplatser anpassade efter utförd besiktning

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 23 maj 2018. Vid besiktningen deltog styrelsen och förvaltaren Mehmet Arslan. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 683 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 11 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på +147 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 2% från och med 2019-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage höjdes med 2% från och med 2019-01-01 i enlighet med hyresavtalen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Radonmätning skall genomföras

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 007 133
Årets resultat	<u>97 558</u>
	5 104 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 104 691
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	454 595
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-285 000</u>
Balanserat resultat	5 274 286

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 877 668
Årets förändring	<u>-169 595</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 708 073

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	9 467 862	9 409 646
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 872 047	-6 469 020
Planerat underhåll	Not 4	-454 595	-188 541
Fastighetsskatt		-217 822	-214 830
Avskrivningar	Not 5	-1 116 174	-953 926
Summa fastighetskostnader		-8 660 638	-7 826 317
Rörelseresultat		807 224	1 583 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 162	4 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-710 828	-820 283
Summa finansiella poster		-709 666	-815 960
Årets resultat		97 558	767 369

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	36 535 697	37 651 871
Mark		1 034 608	1 034 608
Summa anläggningstillgångar		<u>37 570 305</u>	<u>38 686 479</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 701	32 745
Avräkningskonto HSB		1 633 713	1 119 509
Övriga fordringar	Not 9	11 524	40 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>163 367</u>	<u>491 961</u>
		1 823 305	1 684 292

Kassa och bank	Not 11	567 161	567 153
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 390 467</u>	<u>2 251 445</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>39 960 772</u>	<u>40 937 924</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 303 200

1 303 200

Fond för yttre underhåll

2 877 668

2 772 209

4 180 868

4 075 409*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 007 133

4 345 222

Årets resultat

97 558

767 369

5 104 691

5 112 592

Summa eget kapital

9 285 559

9 188 000**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 265 462

27 946 938

27 265 462

27 946 938

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 263 976

1 362 076

Leverantörsskulder

576 760

816 328

Skatteskulder

19 738

38 276

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

562 634

562 741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

986 644

1 023 565

3 409 751

3 802 986

Summa skulder

30 675 213

31 749 924**Summa eget kapital och skulder**

39 960 772

40 937 924

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	97 558	767 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 116 174	953 926
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 213 732	1 721 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	375 192	-19 709
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-393 235	-324 897
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 195 689	1 376 689
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 707 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 707 305
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-681 476	-1 343 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-681 476	-1 343 604
Årets kassaflöde	514 213	-2 674 220
Likvida medel vid årets början	1 686 661	4 360 881
Likvida medel vid årets slut	2 200 875	1 686 661
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 633 713	1 119 509
Kassa och bank	567 161	567 153
Summa likvida medel	2 200 875	1 686 661

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,0-7,2	2087
Takbyte	Komponentavskrivning	2,5	2056

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 4 438 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 8 269 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 200	66 450
Mötesarvoden	36 800	34 400
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Kostnad för konferenser	3 750	3 750
Sociala kostnader	27 735	26 741
Summa	139 985	135 841

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 535 232	8 368 069
	Hysesintäkter garage och p-platser	515 133	497 388
	El	468 504	477 245
	Försäkringsersättningar	26 133	61 694
	Övriga intäkter	-17 344	65 046
	Brutto	9 527 658	9 469 442
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 796
		9 467 862	9 409 646
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 110 676	1 097 934
	Löpande underhåll	546 977	454 248
	El	1 051 909	940 464
	Uppvärmning	1 471 711	1 559 551
	Vatten	456 383	360 356
	Sophämtning	341 925	376 725
	Fastighetsförsäkring	114 638	107 138
	Städning	224 355	219 083
	Förvaltningskostnader	622 672	557 889
	Extern revision	26 800	10 838
	Personalkostnader	139 985	135 841
	Kabel-TV	96 224	94 709
	Bredband	8 624	8 407
	Vinterskötsel	85 827	46 840
	Larm och bevakning	175 890	187 380
	Övrig drift	397 452	311 618
		6 872 047	6 469 020
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, värme	286 250	0
	Underhåll av installationer, ventilation	75 020	0
	Underhåll av installationer, el	0	90 475
	Underhåll av markytor, planteringar	0	76 250
	Underhåll av markytor, belysning	93 325	0
	Underhåll av garage och p-platser	0	21 816
		454 595	188 541
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 048 491	886 243
	Om- och tillbyggnad	67 683	67 683
		1 116 174	953 926
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	745	1 310
	Ränteintäkter bankkonto	9	2 340
	Övriga ränteintäkter	409	674
		1 162	4 323
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	709 780	818 628
	Räntekostnader skattekonto	52	0
	Övriga räntekostnader	996	1 655
		710 828	820 283

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	53 909 092	11 550 392
Omklassificering från ombyggnad	0	43 265 160
Årets utrangering	0	-906 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 909 092	53 909 092
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 896 843	-8 191 749
Omklassificering från ombyggnad	0	-10 725 311
Återföring avskrivning årets utrangering		906 460
Årets avskrivningar	-1 048 491	-886 243
Utgående avskrivningar	-19 945 334	-18 896 843
Bokfört värde byggnader	33 963 758	35 012 249
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 707 305	43 265 160
Omklassificering till byggnad	0	-43 265 160
Årets investeringar	0	2 707 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 707 305	2 707 305
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 683	-10 725 311
Omklassificering till byggnad	0	10 725 311
Årets avskrivningar	-67 683	-67 683
Utgående avskrivningar	-135 366	-67 683
Bokfört värde ombyggnader	2 571 939	2 639 622
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	36 535 697	37 651 871
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	1 306 000	1 306 000
	83 306 000	83 306 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 293 000	2 293 000
	35 293 000	35 293 000
Taxvärde totalt	118 599 000	118 599 000

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		8 332	36 784		
Övriga fordringar		3 192	3 294		
		11 524	40 078		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
El		0	271 630		
Försäkring		123 809	114 638		
Kabel-TV		24 577	24 054		
Övrigt		14 981	81 639		
		163 367	491 961		
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank		564 813	564 813		
SBAB		2 348	2 340		
		567 161	567 153		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 303 200	0	2 772 209	4 345 222	767 369
Vinstdisp enl. stämmobeslut			105 459	661 910	-767 369
Årets resultat					97 558
Belopp vid årets slut	1 303 200	0	2 877 668	5 007 133	97 558
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-455367-144990	1,36%	2022-12-01	2 347 628	151 088
Stadshypotek	02-455367-49445	1,27%	2021-09-30	4 556 460	73 888
Stadshypotek	956418	1,21%	2020-06-30	6 471 000	800 000
Swedbank AB	2658791849	4,19%	2019-09-25	4 438 100	74 000
Swedbank Hypotek	2950689477	1,57%	2024-08-23	10 716 250	165 000
				28 529 438	1 263 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					27 265 462
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 209 558
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				42 735 100	42 735 100
Varav obelånade				-1 500 000	-1 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				41 235 100	41 235 100

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 263 976	1 362 076
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	553 010	555 739
Övriga kortfristiga skulder	9 624	7 002
	562 634	562 741
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	723 281	752 308
Upplupna räntekostnader	5 219	35 181
Upplupen värme	205 529	230 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 615	5 156
	986 644	1 023 565

Upplands-Väsby 2019-

Åke Johansson

Mehmet Arslan

Bo Johansson

Daniel Nämnd

Hans Sedin

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Olof Andersson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf HJORTEN, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf HJORTEN för år 2018.

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 2018 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. Revisoreernas 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.

Uppllysning 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.

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 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 HJORTEN för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

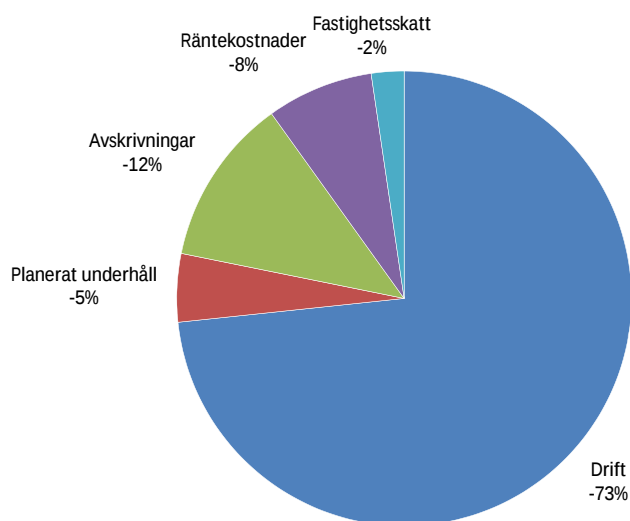
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2019

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

