

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Annelund i Sollentuna

Org.nr: 714800-0602

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Riddaren 1 och Riddaren 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår till 18 944 m². Fastigheternas totala taxeringsvärde är 58 878 tkr varav byggnadsvärdet är 23 154 tkr och markvärdet 35 724 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en skäpta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	66	4 751
Lokaler (inkl. förråd)	3	201
Carport	27	
Bilplatser	42	

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning har skötts av;

-Emvix Förvaltning o Byggservice AB samt (Teknisk Förvaltning)

-HSB Norra Stor-Stockholm som ansvarat för administrativ och ekonomisk förvaltning.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ulla Falk	Ledamot/vice sekr.
Oscar Håkansson	Ordförande
Marie Mattiasson	Sekreterare
Anders Jonsson	Vice ordförande
Per Rudin	HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Solveig Seuffert
Ing-Marie Kimby

Avgående styrelseledamöter

Oscar Håkansson
Marie Mattiasson

Avgående styrelsesuppleanter

Ing-Marie Kimby
Solveig Seuffert

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Oscar Håkansson samt Ulla Falk två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer.

Revisor
Anita Jerlenius

Revisorsuppleant
Lisa Wendelius Choate

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

Valberedning

Diego Lema Sammankallande
Åsa Arozenius

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie
Solveig Seuffert

Suppleant
Ing-Marie Kimby

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	3 552	3 268	3 530	3 595	3 538
2. Årets resultat, tkr	583	331	474	762	-96
3. Fond för yttre underhåll, tkr	4 473	4 134	4 031	3 684	4 359
4. Belåning, kr/kvm totalyta	577	610	610	610	381
5. Räntekänslighet	0,8	1,0	0,9	0,9	0,6
6. Soliditet, %	71,5	68,6	67,6	66,9	71,3
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	687	687	687	687	687
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	225	174	229	237	237
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	182,6	174,6	175,8	175,4	172,8

- 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	751 375	0	4 133 691	2 906 809	330 764
Vinstdisp enl. stämmobeslut			339 388	-8 624	-330 764
Årets resultat					582 658
Belopp vid årets slut	751 375	0	4 473 079	2 898 185	582 658

Styrelsens kommentarer

Föreningens resultat 2018 blev 583 tkr mot budgeterat 383 tkr, dvs 200 tkr högre än budget. Föreningens nettoomsättning, dvs hyresintäkter, uppgick till 3 552 tkr vilket överstiger föregående år (2017) med 263 tkr som kan härröras till den hyresfria månaden december 2017. Driftkostnaderna slutade på 1 857 tkr, 345 tkr lägre än budgeterat.

Vi hade för avsikt att göra energideklaration 2018 men vi beslöt oss för att göra OVK först och efter åtgärd göra en energideklaration(2019).

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april. På stämman deltog 29 st. röstberättigade medlemmar (1st fullmakt). Sex motioner hade kommit in och styrelsen godkände motionerna.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2005	Byte yttre fönster till aluminiumprofil inkl. altandörrar stora lgh
2008-11	Omläggning av tegeltak
2013-14	Byte elledning och installerat jordfelsbrytare
2015	Relining avlopp
2015	Förbättringsåtgärder i värmesystem
2017	Dräneringsarbeten
2017	Byte och upprustning av lekplats
2018	OVK Besiktning utförd

Underhåll

Vi har låtit installera större huvar över frånluftsventilen på taket för att minska risk för att det regnar in.

Den torra sommaren har skapat sättningar i marken som resulterade i mycket fasadsprickor. Dessa har till stor del åtgärdats i väntan på en större satsning på om putsning av fasad.

OVK besiktning har utförts av TKV Ventilationsteknik AB.

SEOM har påbörjat installation av fiberdragning till samtliga hushåll samt till de tre lokalerna i föreningen.

I övrigt har vår förvaltare löpande åtgärdat smärre fel och brister i vår förening som noterades vid den årliga "synen" av våra fastigheter som skedde i april.

Överlåtelse och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 5 st unika överlåtelse skett under 2018.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen disponerar själv en tredje lokal.

Övriga händelser

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att följa upp riktlinjerna ställt av boverket.

Föreningen har haft två städdagar den 26 maj och 27 oktober då medlemmarna efter utförda arbetsinsatser (så som målning av muren till carporten) samlats till samvaro med varmkorg och kaffe. En korg med delikatesser lottades ut bland de som deltog vid städdagarna. Information till föreningens medlemmar har getts ut 17 gånger via "Husrader" om förestående händelser, aktiviteter och möten. Det är en kraftig ökning av informationsflöde men detta har sin

förklaring i den stora installationen av fiber. Utöver det så har styrelsen jobbat och uppdaterat föreningens hemsida. Adress: hsb.se/norrastorstockholm/brf/annelund/

Föreningsmedlemmarna har på traditionellt sätt önskat varandra God Jul och ett Gott Nytt år med glögg och pepparkakor i föreningslokalen på julaftons förmiddag.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeterat resultat för 2018 blir +296 tkr mot föregående års budgeterade resultat på +383 tkr.

Styrelsen har för avsikt att göra en energideklaration 2019 efter OVK besiktningen är åtgärdad.

Styrelsen har också för avsikt att påbörja att putsa om fasaden. Detta jobb är både omfattande och kostsamt. För att hålla god likviditet har vi tagit beslutet att dela upp arbetet i 3 steg.

Vi har amorterat 300 tkr på lånen i år igen denna gång i mars 2019. Vi har för avsikt att amortera ca 300 tkr per år framöver om likviditetsbalansen tillåter.

I underhållsplanen står det att undercentralerna ska bytas ut. Detta utförs först vid behov. Styrelsen har avsatt pengar för detta i budgeten.

Styrelsen anser att det inte finns indikationer på att årsavgiften kommer att höjas till 2020.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Installation Fiber
2019	Steg 1 i fasadrenovering
2020	Steg 2 i fasadrenovering
2020	Undercentral
2020	Värmekulvert
2021	Steg 3 i fasadrenovering
2021	Genomgång/byte av värmesystem
2021	Byte av mangel, torkskåp och torktumlare

Det planerade underhållet syftar till att hålla lång livslängd på föreningens fastigheter. En del av underhållet sker löpande och en del byts efter behov. Underhållsplanen som sträcker sig 20 år framåt i tiden revideras fortlöpande av styrelsen med hjälp av fastighetsförvaltaren.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 898 185
Årets resultat	<u>582 658</u>
	3 480 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 480 843
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	169 988
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-384 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 266 831

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	4 473 079
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>214 012</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	4 687 091

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	3 551 891	3 267 505
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 963 967	-1 975 191
Planerat underhåll	Not 4	-169 988	-151 612
Fastighetsskatt		-441 249	-429 699
Avskrivningar	Not 5	<u>-361 222</u>	<u>-342 908</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 936 426</u>	<u>-2 899 410</u>
Rörelseresultat		615 465	368 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 280	1 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-36 087</u>	<u>-39 304</u>
Summa finansiella poster		<u>-32 807</u>	<u>-37 331</u>
Årets resultat		582 658	330 764

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	8 905 818	9 256 057
Mark		350 000	350 000
Markanläggningar	Not 9	206 847	217 830
Summa anläggningstillgångar		<u>9 462 665</u>	<u>9 823 887</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 360	1 120
Avräkningskonto HSB		2 024 460	1 789 900
Övriga fordringar	Not 10	19 575	30 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	163 773	153 477
		<u>2 209 168</u>	<u>1 975 452</u>

Kassa och bank	Not 12	509 644	8 030
----------------	--------	---------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 718 811</u>	<u>1 983 482</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>12 181 476</u>	<u>11 807 369</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 473 079	4 133 691
		<u>5 224 454</u>	<u>4 885 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 898 185	2 906 809
Årets resultat		582 658	330 764
		<u>3 480 843</u>	<u>3 237 573</u>
Summa eget kapital		<u>8 705 297</u>	<u>8 122 639</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>2 600 000</u>	<u>2 900 000</u>
		2 600 000	2 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		255 341	311 944
Skatteskulder		19 768	19 768
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	23 559	39 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>577 511</u>	<u>413 821</u>
		876 179	784 730
Summa skulder		<u>3 476 179</u>	<u>3 684 730</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 181 476</u>	<u>11 807 369</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	582 658	330 764
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>361 222</u>	<u>342 908</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	943 880	673 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	844	-32 921
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>91 449</u>	<u>-13 075</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 036 173	627 676
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-244 287
Investeringar i markanläggningar	<u>0</u>	<u>-219 660</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-463 947
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-300 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	0
Årets kassaflöde	736 173	163 729
Likvida medel vid årets början	<u>1 797 930</u>	<u>1 634 201</u>
Likvida medel vid årets slut	2 534 103	1 797 930
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 024 460	1 789 900
Kassa och bank	<u>509 644</u>	<u>8 030</u>
Summa likvida medel	2 534 103	1 797 930

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	1,54	2081
Ombyggnader, Relinjär	Linjär	5,00	2034
Ombyggnader, Termostat	Linjär	10,00	2024
Ombyggnader, Avloppsledning	Linjär	5,00	2036
Ombyggnader, Lekplats	Linjär	5,00	2036

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 1 600 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 812 kr per småhus.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 519	53 679
Mötesarvoden	27 720	44 440
Arvode föreningsvald revisor	0	4 500
Utbildning	0	3 125
Sociala kostnader	18 367	32 238
Summa	115 606	137 982

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 262 548	2 990 609
	Hysesintäkter lokaler	137 059	124 555
	Hysesintäkter garage och p-platser	152 284	149 182
	Övriga intäkter	0	3 159
	Brutto	3 551 891	3 267 505
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	174 299	157 109
	Löpande underhåll	142 835	194 560
	El	50 780	56 625
	Uppvärmning	663 408	629 555
	Vatten	153 407	143 487
	Sophämtning	93 111	111 985
	Fastighetsförsäkring	102 885	99 884
	Förvaltningskostnader	181 343	213 551
	Extern revision	8 900	9 538
	Personalkostnader	115 606	137 982
	Kabel-TV	54 945	54 084
	OVK	39 060	0
	Vinterskötsel	150 594	113 838
	Övrig drift	32 795	52 993
		1 963 967	1 975 191
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, övrigt	0	39 746
	Underhåll av installationer, ventilation	0	46 875
	Underhåll av installationer, belysning	0	21 419
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	156 488	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	0	32 250
	Underhåll av markytor, övrigt	13 500	10 726
	Underhåll övrigt	0	596
		169 988	151 612
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	210 801	210 801
	Om- och tillbyggnad	139 437	130 277
	Markanläggningar	10 983	1 831
		361 222	342 908
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 296	1 788
	Ränteintäkter bankkonto	1 614	0
	Övriga ränteintäkter	371	185
		3 280	1 973
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	36 050	39 010
	Räntekostnader skattekonto	0	294
	Övriga räntekostnader	37	0
		36 087	39 304

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 517 401	13 517 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 517 401	13 517 401
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 210 512	-5 999 711
Årets avskrivningar	-210 801	-210 801
Utgående avskrivningar	-6 421 314	-6 210 512
Bokfört värde byggnader	7 096 087	7 306 889
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 333 891	2 089 604
Årets investeringar	0	244 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 333 891	2 333 891
Ingående ackumulerade avskrivningar	-384 723	-254 446
Årets avskrivningar	-139 437	-130 277
Utgående avskrivningar	-524 160	-384 723
Bokfört värde ombyggnader	1 809 731	1 949 168
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	8 905 818	9 256 057
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	23 154 000	23 154 000
Byggnad - lokaler	23 154 000	23 154 000
Mark - bostäder	35 724 000	35 724 000
Mark - lokaler	35 724 000	35 724 000
Taxvärde totalt	58 878 000	58 878 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	219 660	0
Årets investeringar	0	219 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 660	219 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 831	0
Årets avskrivningar	-10 983	-1 831
Utgående avskrivningar	-12 814	-1 831
Bokfört värde	206 847	217 830

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19 575	30 507			
Övriga fordringar	0	448			
	<u>19 575</u>	<u>30 955</u>			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	104 989	102 885			
Kabel-TV	14 124	13 523			
Övrigt	44 660	37 069			
	<u>163 773</u>	<u>153 477</u>			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	3 676	3 676			
Handelsbanken	3 793	3 793			
SBAB	502 175	561			
	<u>509 644</u>	<u>8 030</u>			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	751 375	0	4 133 691	2 906 809	330 764
Vinstdisp enl. stämmobeslut			339 388	-8 624	-330 764
Årets resultat					582 658
Belopp vid årets slut	<u>751 375</u>	<u>0</u>	<u>4 473 079</u>	<u>2 898 185</u>	<u>582 658</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	833327	1,25%	2019-01-02	800 000	0
Stadshypotek	882789	1,25%	2019-03-13	800 000	0
Stadshypotek	944172	1,53%	2020-06-01	1 000 000	0
				<u>2 600 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					2 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 600 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				5 674 000	5 674 000
Varav obelånade				<u>-2 750 000</u>	<u>-750 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>2 924 000</u>	<u>4 924 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	<u>23 559</u>	<u>39 197</u>
	23 559	39 197
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	293 501	267 985
Upplupna räntekostnader	4 233	1 977
Upplupna arvoden	97 239	102 619
Upplupna sociala avgifter	25 052	32 240
Upplupen el	5 362	0
Upplupen värme	94 873	0
Upplupet vatten	13 049	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>44 202</u>	<u>9 000</u>
	577 511	413 821

Sollentuna 2019-

Ulla Falk

Oscar Håkansson

Anders Jonsson

Marie Mattiasson

Per Rudin

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Anita Jerlenius
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf ANNELUND I SOLLENTUNA, org.nr. 714800-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf ANNELUND I SOLLENTUNA 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 tvekel 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 revisions sed 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 ANNELUND I SOLLENTUNA 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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 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 revisions sed 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.

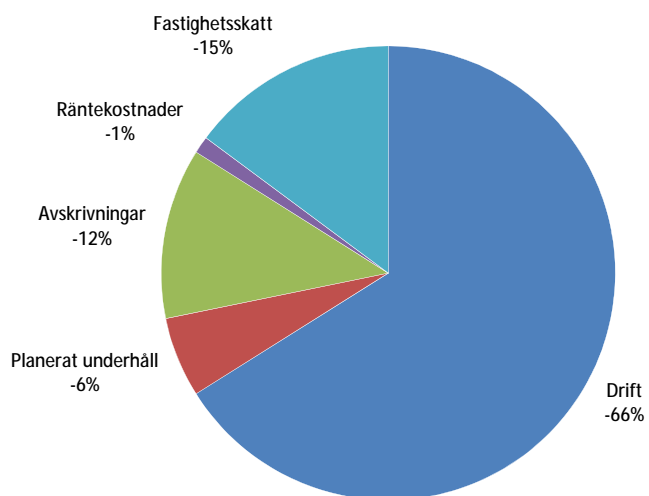
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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
Anita Jerlenius

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

