

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Granen i Märsta

Org.nr: 714800-2186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Valsta 4:3, 4:4, 4:5 och 4:6 som byggdes år 1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från 2008 ingår gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 10 juni 2018. Medverkande vid besiktningen var delar av styrelse.

Av föreningens 206 lägenheter har under året 16 st överlåtits.

På fastigheterna finns 10 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Hugigatan 3-35 och 26-50.

Lägenheter:	206 st,	15.106 kvm (varav 3 hyreslägenheter, 247 kvm)
Lokaler och förråd:	58 st	
Garage:	30 st	
P-plats med el-stolpe:	88 st	
P-plats utan el-stolpe:	71 st	
Avgiftsbelagda besöksplatser:	10 st	

I föreningen finns bastu.

Även en föreningslokal finns som boende kan hyra.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

I HSB Brf Granen ingår kostnaden för bredbandsanslutning och abonnemangsavgiften för fast telefoni via Bredbandsbolaget i månadsavgiften.

Alla lägenheter är anslutna till Comhem för TV.

Byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra) finns också.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2018. På stämman var 28 medlemmar representerade. Föreningen hade vid årets slut 250 medlemmar.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Yvonne Öhrling	ordförande
Joakim Welander	vice ordförande
Bo Klang	sekreterare
Michell Westerman	vice sekreterare
Peter Tarrodi	
Peter Jörgensen	
Ole Larsen	HSB ledamot

Suppleanter

Johan Durgé

Lena Sporre

HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Peter Jörgensen, Peter Tarrodi, Michell Westerman och för suppleant Johan Durgé.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt en extra föreningsstämma.

Firmatecknare har varit Yvonne Öhrling, Joakim Welander, Bo Klang och Tuija Källgren, två i förening.

Revisor har varit Hans Bergman samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Yvonne Öhrling och Joakim Welander med Peter Jörgensen och Peter Tarrodi som ersättare.

Margareta Klang, Arja Jörgensen och Keshab Pyakurel har utgjort valberedning med Margareta Klang som sammankallande.

Föreningen har inte haft någon fritidskommitté under 2018.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med ett basbelopp och revisorerna med 5 000 kronor samt 5 000 kr till valberedningen. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, upp till max 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Granen. Lena Sporre har innehaft tjänsten som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Granen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Årets underhåll 2018

- Reparation av en del panel på garagelängorna samt helmålning
- Relinat avloppsrör Huginatan 26-42.
- Stamspolning med start v 13
- Renovering gård Huginatan 26-42
- Låssystem byte i portar och källardörrar
- Rensat dagvattenbrunnar
- Brandskyddsbesiktning (Brandsäkra)
- Undersöker installation av bergvärme och solceller

Aktiviteter 2018

2/12 Glögg vid flaggstången

4/12 Julgröt med skinka/kalkon smörgås

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2018 till i genomsnitt 848 kr/kvm och år. Ingen planerad höjning under 2019.

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Planerat underhåll och investeringar 2019 och kommande år

- Fortsatt utbyggnad av nya låssystemet till tvättstugor och bastu
- Fortsatt relining under 2019 av husen Huginatan 19-35 samt 3-17
- Undersöker installation av bergvärme

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	13 828	13 326	12 597	12 114	11 774
Årets resultat tkr	2 154	915	-4 429	2 928	549
Belåning kr/kvm bostadsyta	1 437	1 356	1 473	1 590	1 707
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	848	808	770	733	719
Fond för yttre underhåll, tkr	637	752	5 559	2 500	2 000
Soliditet %	32	29	26	31	24

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ingående kapital	3 803 400	4 214 075	751 912	495 145	914 780
Disposition resultat föregående år			-114 909	1 029 689	-914 780
Årets resultat					2 153 827
Belopp vid årets slut	3 803 400	4 214 075	637 003	1 524 834	2 153 827

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	1 524 834
Årets resultat	<u>2 153 827</u>
	3 678 661

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 678 661
Överföring från fond för yttre underhåll	1 879 030
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-2 650 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 907 691

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	637 003
Årets förändring enligt disposition	<u>770 970</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 407 973

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	13 827 554	13 341 146
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 171 776	-8 036 541
Planerat underhåll	Not 4	-1 879 030	-2 764 909
Övriga externa kostnader		-159 271	-148 841
Personalkostnader	Not 5	-196 904	-130 137
Avskrivningar	Not 6	-826 250	-826 250
Summa fastighetskostnader		-11 233 230	-11 906 677
Rörelseresultat		2 594 323	1 434 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 638	10 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-450 134	-529 825
Summa finansiella poster		-440 496	-519 688
Årets resultat		2 153 827	914 781

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader
Mark

Not 9	28 547 768	29 374 018
	1 400 000	1 400 000
	<u>29 947 768</u>	<u>30 774 018</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav
Summa anläggningstillgångar

Not 10	500	103 000
	<u>29 948 268</u>	<u>30 877 018</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	204 862	75 731
	1 634 046	0
Not 11	308 844	317 689
Not 12	<u>178 796</u>	<u>443 672</u>
	2 326 548	837 092

Kassa och bank

Not 13	6 044 945	3 833 852
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 371 492</u>	<u>4 670 944</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>38 319 760</u>	<u>35 547 962</u>
--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

8 017 475

8 017 475

637 003

751 912

8 654 478

8 769 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 524 834

495 145

2 153 827

914 780

3 678 661

1 409 925

Summa eget kapital

12 333 139

10 179 312

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 837 844

18 708 736

19 837 844

18 708 736

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 870 892

1 770 892

495 903

1 522 264

21 795

4 799

Not 17

1 901 911

1 732 251

Not 18

1 858 276

1 629 707

6 148 777

6 659 914

Summa skulder

25 986 621

25 368 650

Summa eget kapital och skulder

38 319 760

35 547 962

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 153 827	914 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	826 250	826 250
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 980 077	1 741 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	144 590	-130 883
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-511 136	483 356
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 613 531	352 473
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	102 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	102 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 129 108	-1 770 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 129 108	-1 770 892
Årets kassaflöde	3 845 139	322 611
Likvida medel vid årets början	3 833 852	3 511 241
Likvida medel vid årets slut	7 678 991	3 833 852
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 634 046	0
Kassa och bank	6 044 945	3 833 852
Summa likvida medel	7 678 991	3 833 852

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 50 år från färdigställandetiden.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2,00	2042
Ombyggnader	Linjär	2,00	2062

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 10 177 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 4 218 tkr.

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

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 615 796	12 008 426
	Hysesintäkter bostäder	235 536	232 908
	Hysesintäkter lokaler	148 102	145 403
	Hysesintäkter garage och p-platser	457 730	466 352
	El	662 865	686 265
	Försäkringsersättningar	0	15 368
	Övriga intäkter	79 090	157 983
	Brutto	14 199 119	13 712 705
	Avsatt till inre fond	-371 565	-371 558
		13 827 554	13 341 146
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 756 183	1 737 078
	Löpande underhåll	373 989	887 257
	El	1 213 725	1 137 915
	Uppvärmning	2 261 031	2 263 726
	Vatten	446 326	399 481
	Sophämtning	376 863	363 602
	Fastighetsförsäkring	171 735	160 500
	Städning	6 925	0
	Förvaltningskostnader	401 909	392 014
	Extern revision	16 413	12 750
	Fastighetsskatt	283 352	278 820
	Kabel-TV	360 903	383 339
	Bredband	109 017	0
	Övrig drift	393 405	20 058
		8 171 776	8 036 541
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	114 840	2 049 609
	Underhåll av gem utrymmen, övrigt	107 084	0
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	173 992	0
	Underhåll av installationer, värme	0	-4 109
	Underhåll av installationer, el	402 664	0
	Underhåll av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	1 078 875	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fönster	1 575	0
	Underhåll övrigt	0	152 500
		1 879 030	2 198 000
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	133 008	101 376
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	37 225	26 689
	Övriga personalkostnader	24 671	72
		196 904	130 137
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	378 250	378 250
	Om- och tillbyggnad	448 000	448 000
		826 250	826 250
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	275	0
	Ränteintäkter bankkonto	9 363	10 137
		9 638	10 137
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	440 824	522 738
	Övriga räntekostnader	9 310	7 087
		450 134	529 825

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 912 550	18 912 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 912 550</u>	<u>18 912 550</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 466 532	-9 088 282
Årets avskrivningar	-378 250	-378 250
Utgående avskrivningar	<u>-9 844 782</u>	<u>-9 466 532</u>
Bokfört värde byggnader	9 067 768	9 446 018
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 150 000	23 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 150 000</u>	<u>23 150 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 222 000	-2 774 000
Årets avskrivningar	-448 000	-448 000
Utgående avskrivningar	<u>-3 670 000</u>	<u>-3 222 000</u>
Bokfört värde ombyggnader	19 480 000	19 928 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 547 768	29 374 018
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Byggnad - lokaler	793 000	793 000
	<u>84 793 000</u>	<u>84 793 000</u>
Mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
Taxvärde totalt	120 793 000	120 793 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Aktier och fonder	500	103 000			
	500	103 000			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	279 231	225 450			
Momsfordran	0	17 157			
Övriga fordringar	29 613	75 082			
	308 844	317 689			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	0	171 735			
Kabel-TV	0	70 024			
Övrigt	178 796	201 913			
	178 796	443 672			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	3 929	1 685			
Swedbank	4 471 802	2 271 716			
Resurs Bank	1 569 214	1 560 451			
	6 044 945	3 833 852			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 803 400	4 214 075	751 912	495 145	914 780
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-114 909	1 029 689	-914 780
Årets resultat					2 153 827
Belopp vid årets slut	3 803 400	4 214 075	637 003	1 524 834	2 153 827
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	113199	2,18%	2026-07-30	5 250 000	1 500 000
Stadshypotek	130393	1,45%	2023-09-30	3 000 000	100 000
Stadshypotek	493434	1,54%	2019-10-30	6 750 000	200 000
Stadshypotek	732618	3,06%	2019-03-30	3 427 486	35 892
Stadshypotek	956688	1,18%	2020-06-30	3 281 250	35 000
				21 708 736	1 870 892
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					19 837 844
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 354 276
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				30 200 100	30 200 100
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				30 200 100	30 200 100

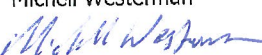
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 870 892	1 770 892
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	38 454	0
Arbetsgivaravgifter	36 898	0
Mervärdesskatt	1 926	0
Inre fond	1 758 425	1 555 849
Övriga kortfristiga skulder	66 209	176 402
	1 901 911	1 732 251
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	651 829	1 041 937
Upplupna räntekostnader	50 799	16 043
Upplupen el	245 594	0
Upplupen värme	342 235	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 818	571 727
	1 858 276	1 629 707

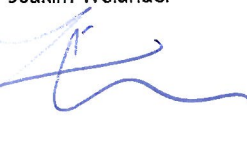
Märsta, den 18/3-2019

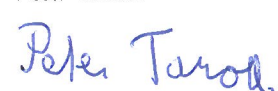

Bo Klang


Yvonne Öhrling

Peter Jörgensen

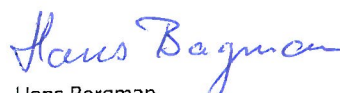

Michell Westerman


Joakim Welander


Peter Tarrodi


Ole Larsen


Vår revisionsberättelse har 18-4-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Hans Bergman
Av stämman vald revisor


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Märsta, org.nr. 714800-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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.

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 om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Granen i Märsta 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Märsta den 18/4-2019

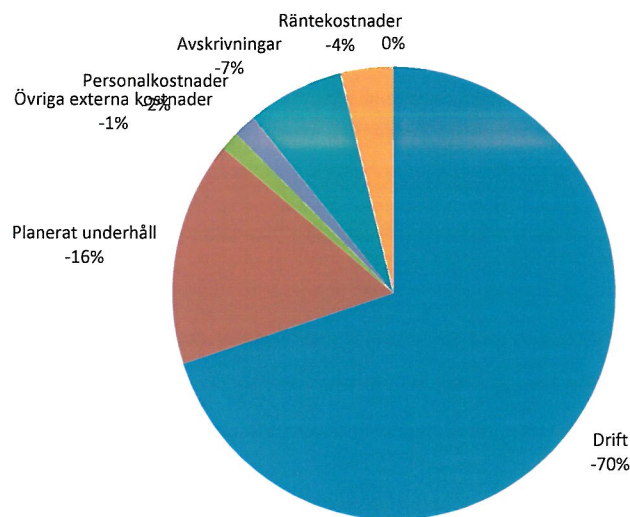
Niclas Währenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Hans Bergman

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

