
Årsredovisning för

HSB Brf Granen i Märsta

714800-2186

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Märsta, 714800-2186, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Valsta 4:3, 4:4, 4:5 och 4:6 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 36 592 m². Taxeringsvärdet är 156 580 tkr, varav byggnadsvärdet är 113 336 tkr och markvärdet 43 244 tkr.

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 15 juni 2019. Medverkande vid besiktningen var delar av styrelse.

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

- 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 Telenor 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.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	206	15 106
Lokaler (ink förråd)	58	
Garage	30	
Bilplatser med el-stolpe	88	
Bilplatser utan el-stolpe	71	
Avgiftsbelagda besöksplatser	10	
3 stycken hyreslägenheter 247 kvm		15 106

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Granen. Lena Sporre är områdesförvaltare.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Yvonne Öhrling

Madeleine Bellander-Kyller

Bo Klang

Irene Westin

Peter Tarrodi

Maud Beckasin

Ole Larsen

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Johan Durgé

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Yvonne Öhrling, Bo Klang och Maud Beckasin.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Öhrling, Madeleine Bellander-Kyller, Bo Klang och Irene Westin, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2019

8/12 Glögg vid flaggstången

10/12 Julgröt med skinka/kalkon smörgås

Revisorer

Revisorer har varit Hans Bergman, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Klang, Arja Jörgensen och Keshab Pyakurel med Margareta Klang som sammankallande.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Yvonne Öhrling	Ordinarie
Peter Tarrodi	Ordinarie
Maud Beckasin	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	13 992	13 828	13 326	12 597	12 114
Årets resultat, tkr	-1 207	2 154	915	-4 429	2 928
Fond för yttre underhåll, tkr	1 408	637	752	5 559	2 500
Belåning, kr/kvm totalyta	1 313	1 437	1 356	1 473	1 590
Räntekänslighet*	2	-	-	-	-
Soliditet, %	31	32	29	26	31
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	848	848	808	770	733
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	306	-	-	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 803 400	4 214 075	637 003	1 524 834	2 153 827
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			770 970	1 382 857	-2 153 827
Årets resultat					-1 207 454
	3 803 400	4 214 075	1 407 973	2 907 691	-1 207 454

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 1,5 basbelopp och revisorerna med 5 000 kronor samt 5 000 kr till valberedningen. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 172 kr per bevisat styrelsemöte*. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. * Sammanträdesarvode enligt Sigtuna kommuns regler.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

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.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Relining avloppsrör Huggingatan 3-35.
- Stamspolning
- Rensat dagvattenbrunnar
- Brandskyddsbesiktning
- Undersöker installation av bergvärme och solceller
- Fogning av trapphus
- Utbyggnad av nya låssystemet till tvättstugor och bastu

Överlåtelse

Av föreningens 206 bostadslägenheter har 17 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2018 till i genomsnitt 848 kr/kvm och år. Ingen planerad höjning under 2020.

Planerade underhåll och investeringar

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

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

- Montering av postboxar
- Målning av källargångar
- Projektet bergvärme startar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 907 691
Årets resultat	-1 207 454
	<hr/> 1 700 237
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 700 237
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	5 005 249
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-4 500 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 2 205 486
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 407 973
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-505 249
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 902 724

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 991 984	13 828 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 729 953	-7 977 112
Planerat underhåll	4	-5 005 249	-2 223 095
Övriga externa kostnader		-42 052	-10 902
Personalkostnader	5	-271 230	-196 904
Avskrivningar	6	-820 551	-826 250
Summa rörelsekostnader		-14 869 035	-11 234 263
Rörelseresultat		-877 051	2 594 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 826	9 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-343 229	-450 134
Summa finansiella poster		-330 403	-440 496
Årets resultat		-1 207 454	2 153 827

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	27 727 217	28 547 768
Mark		1 400 000	1 400 000
		<u>29 127 217</u>	<u>29 947 768</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 127 717</u>	<u>29 948 268</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 729	204 862
Avräkningskonto HSB		3 529 577	1 634 046
Övriga fordringar	11	299 626	308 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	464 087	178 795
		<u>4 346 019</u>	<u>2 326 547</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	2 094 123	6 044 945
Summa omsättningstillgångar		<u>6 440 142</u>	<u>8 371 492</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 567 859</u>	<u>38 319 760</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 017 475	8 017 475
Fond för yttre underhåll		1 407 973	637 003
		<u>9 425 448</u>	<u>8 654 478</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 907 691	1 524 834
Årets resultat		-1 207 454	2 153 827
		<u>1 700 237</u>	<u>3 678 661</u>
Summa eget kapital		<u>11 125 685</u>	<u>12 333 139</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 960 790	19 837 844
		<u>17 960 790</u>	<u>19 837 844</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 875 000	1 870 892
Leverantörsskulder		1 339 820	495 903
Skatteskulder		31 106	21 795
Övriga skulder	16	1 931 274	1 901 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 304 184	1 858 276
		<u>6 481 384</u>	<u>6 148 777</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 567 859</u>	<u>38 319 760</u>

Noter

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	2042
Ombyggnader	Linjär	2	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 3 246 tkr till omförhandling under 2020. 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 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 609 276	12 615 796
Hysesintäkter bostäder	240 648	235 536
Hysesintäkter lokaler	139 784	148 102
Hysesintäkter garage och p-platser	480 829	457 730
Försäkringsersättning	61 071	-
Intäkter el	743 153	662 865
Övriga intäkter	88 788	80 122
	14 363 549	14 200 151
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-371 565	-371 565
	13 991 984	13 828 586

40

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	1 721 762	1 756 183
Löpande underhåll	781 340	373 989
El	1 179 174	1 213 725
Uppvärmning	2 233 826	2 261 031
Vatten	504 857	446 326
Sophämtning	340 904	377 895
Fastighetsförsäkring	209 509	171 735
Städning	24 799	6 925
Förvaltningskostnader	628 144	550 278
Extern revision	17 000	16 413
Kabel-TV	74 028	360 903
Bredband	339 826	109 017
Fastighetsskatt	299 462	283 352
Vinterskötsel	96 530	-
Övrig drift	278 792	49 340
	8 729 953	7 977 112

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	1 875	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	194 702	565 988
Utfört underhåll installationer	3 442 468	1 655 531
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	1 576
Utfört underhåll mark	50 742	-
Utfört underhåll övrigt	1 315 462	-
	5 005 249	2 223 095

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 350	123 682
Mötesarvode	111 796	4 826
Arvode föreningsvald revisor	5 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	4 500
Utbildning och konferenser	30 003	24 671
Sociala kostnader	49 081	37 225
	271 230	196 904

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	820 551	826 250
	820 551	826 250

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	10 019	9 363
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 118	275
Övriga ränteintäkter	689	-
	12 826	9 638

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	337 415	440 824
Övriga räntekostnader	5 814	9 310
	343 229	450 134

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	42 062 550	42 062 550
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	42 062 550	42 062 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-13 514 782	-12 688 532
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-820 551	-826 250
	-14 335 333	-13 514 782

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

27 727 217 **28 547 768**

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	112 000 000	84 000 000
Byggnader - lokaler	1 336 000	793 000
	113 336 000	84 793 000

Mark - bostäder	43 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	244 000	-
	43 244 000	36 000 000

Summa taxeringsvärde

156 580 000 **120 793 000**

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	279 231	279 231
Skattefordringar	9 982	-
Övriga kortfristiga fordringar	10 413	29 613
	299 626	308 844

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	18 477	-
Fastighetsförsäkring	224 175	-
Övrigt	40 587	178 795
Upplupen intäkt el	180 848	-
	464 087	178 795

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	3 929
Resurs Bank	1 579 232	1 569 214
Swedbank	514 891	4 471 802
	2 094 123	6 044 945

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	30474317	0,96	2023-11-15	6 550 000	-
Stadshypotek	113199	2,18	2026-07-30	3 750 000	5 250 000
Stadshypotek	130393	1,45	2023-09-30	2 900 000	3 000 000
Stadshypotek	493434	1,54	2019-10-30	-	6 750 000
Stadshypotek	168635	1,35	2024-03-30	3 389 540	3 427 486
Stadshypotek	956688	1,18	2020-06-30	3 246 250	3 281 250
				19 835 790	21 708 736

Nästa års beräknade amortering -1 875 000 -1 870 892

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 960 790 19 837 844

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 460 790 12 354 276

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 200 100	30 200 100
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	30 200 100	30 200 100

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 875 000	1 870 892
	1 875 000	1 870 892

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	38 454
Arbetsgivaravgift	-	36 898
Mervärdesskatt	-	1 926
Inre fond	1 901 037	1 758 425
Övriga kortfristiga skulder	30 237	66 208
	1 931 274	1 901 911

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 058 024	651 829
Upplupna räntekostnader	38 311	50 799
Upplupen el	110 742	245 594
Upplupen värme	81 012	342 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 095	567 819
	1 304 184	1 858 276

Märsta 2020-03-09


Yvonne Öhrling


Madeleine Bellander-Kyller


Bo Klang

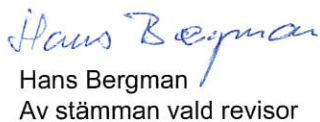

Irene Westin


Peter Tarrodi


Maud Beckasin


Ole Larsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-16


Hans Bergman
Av stämman vald revisor


BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Niclas Wärenfeldt

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 i Märsta för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16 / 3 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Bergman
Av föreningen vald revisor