

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Hästhoven i Järfälla

Org.nr: 716421-1182

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

PK

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2407 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 677 m². Taxeringsvärdet är 53 580 KSEK, varav byggnadsvärdet är 40 180 KSEK och markvärdet 13 400 KSEK.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	60	4 882
Lokaler (inkl. förråd)	2	
Garageplatser	34	
Bilplatser	35	
Summa		4 882

Fastighetsadresser

Hästskovägen 80
Hästskovägen 82
Nibblevägen 10

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.
Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.
Trappstädning har enligt avtal skötts av Ren Standard.
Markskötsel har utförts av medlemmarna och Substans Sverige AB.
Hissarnas drift sköts av OTIS AB.

För service av föreningens utrustning för fjärrvärme och ventilation, finns ett avtal med Wahlings Installationservice AB.

Organisation

Styrelse 1/1 – 23/4 2018

Ordinarie styrelseledamöter

Per Kronlid	Ordförande
Olov Furberg	Vice ordförande
Leif Dahlman	Ledamot
Anne-Marie Linder	Ledamot
Margareta Bäckström	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Eva-Marie Borgman
Göran Ersson
Peter Gibson
Jan Wennberg

Styrelse 24/4 – 31/12 2018

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Gibson Ordförande
Per Kronlid Vice ordförande
Margareta Bäckström Ledamot
Eva-Marie Borgman Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lars Danielsson
Elisabeth Isomäki
Monica Romero, sekreterare

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor Revisorsuppleant

Anders Höglin Birgitta Lundblad
samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Göran Ersson Sammankallande
Britt-Marie Frick
Arja Johansson

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 297	4 196	4 151	4 137	4 044
Årets resultat, tkr	560	460	-273	-544	-749
Fond för yttre underhåll, tkr	2 669	2 578	2 698	2 788	2 638
Belåning, kr/kvm bostadsyta	8 071	8 337	8 888	9 068	9 207
Soliditet	42%	40%	38%	38%	38%
Räntekänslighet	9,4	9,7	10,5	11,0	11,2
Driftskostnader kr/kvm/år	139	134	143	145	138
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	800	800	784	769	769
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *	458	401	322	250	219

*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.

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är +560 KSEK. 2018 har föreningen haft ett negativt kassaflöde i verksamheten med 146 KSEK. Föreningen har god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde. Dessutom är föreningens byggnader i gott skick.

Under 2018 har lånen amorterats med 2 117 KSEK.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	9 300 004	10 670 000	2 577 830	4 914 060	459 832
Vinstdisp enl. stämmobeslut			91 425	368 407	-459 832
Årets resultat					559 886
Belopp vid årets slut	9 300 004	10 670 000	2 669 255	5 282 467	559 886

Verksamheten

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 24 april 2018 där 48 medlemmar, varav 40 röstberättigade, deltog. Stadgarna uppgrederades till att vara i överensstämmelse med nuvarande lagar för bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2018 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen:

- Genomfört upphandling och förberedelse för installation av fiber för TV, internet och ip-telefoni, och därmed byte till Telia från ComHem.
- Entréport för Hästskov.80 mot gården har uppgrederats till magnetlås för tystare stängning.
- Diffusering av inkommande ventilationsluft har utförts i en lägenhet för att motverka känsla av drag.
- Ventilationskontroll har utförts, vilket enligt lag ska utföras minst vart 3:e år.
- Energideklaration har utförts, vilket enligt lag ska utföras minst vart 10:e år.
- Stamspolning har utförts, vilket normalt bör utföras vart 6:e år.
- Ett antal möten och kontakter har skett med grannfastigheten brf Brandstationen (Riksbyggen o Erlandsson Bygg AB) angående återställande av vår gemensamma gräns efter deras nybygge.
- En av tvättmaskinerna har bytts ut.
- Vissa förbättringar med plattor och asfalt har utförts i anslutning till garage/p-däck.

Årlig besiktning

Besiktning av fastigheten har genomförts tillsammans med förvaltaren. Rökluckorna och rökvarnarna i trapphusen har funktionsprovats.

Överlåtelse

Av föreningens 60 bostadslägenheter har 3 överlåtits under året, varav 1 lägenhet 2 gånger.

Medlemsfrågor

Informationsbladet "Hästhoven-Nytt" har delats ut till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen.

SP.

PK

Framtida utveckling

Budget för 2019

Styrelsen har beslutat att behålla samma avgift för bostadslägenheter 2019 som den varit 2018. Även avgifterna för parkeringsplats och garageplats är oförändrade.

Inga större arbeten har budgeterats för 2019. Som vanligt har styrelsen budgeterat för smärre investeringar.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

Tidigare investeringar

Tidigare genomfört större underhåll, reparationer och investeringar

År	Åtgärd
2010	Totalrenovering av P-däck och garage avslutades. Belysning i garage och på P-däck samt garageport byttes ut. (3657 KSEK)
2013	Vattenburna systemet för handdukstorkar renoverades. (Ca 168 KSEK)
2013	Portar mot gårdssidan försågs med elektriska dörrstängare. (66 KSEK)
2013	Spaljéerna på uteplatserna målades om. (175 KSEK)
2014	Hissarna byttes ut. Belysningen i Spiltan och sophusen byttes ut. (Ca 2800 KSEK)
2015	Belysning i trapphus och tvätttrum har bytts till energisnåla LED-armaturer. (Ca 134 KSEK)
2015	Gångbanan utanför Nibblevägen 10 asfalterades. (Ca 56 KSEK)
2017	Belysning på p-däck har bytts till energisnåla LED-armaturer. (Ca 36 KSEK) En del målning av burspråk, fönsterbleck och stuprännor. (Ca 64 KSEK)
2018	Utbyte av en tvättmaskin. (Ca 99 KSEK)

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Fiberinstallation.

90.
PK

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 282 467
Årets resultat	<u>559 886</u>
	5 842 353

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 842 353
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	186 275
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-150 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 878 628

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 669 255
Årets förändring	<u>-36 275</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 632 980

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	4 297 170	4 196 021
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 589 138	-1 484 507
Planerat underhåll	Not 4	-186 275	-8 575
Fastighetsskatt		-92 020	-90 700
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 489 991</u>	<u>-1 489 991</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-3 357 424</u>	<u>-3 073 773</u>
Rörelseresultat		939 746	1 122 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	932	1 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-380 791</u>	<u>-664 260</u>
Summa finansiella poster		<u>-379 859</u>	<u>-662 416</u>
Årets resultat		559 886	459 832

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8 65 509 678 66 999 669

Mark

1 000 000 1 000 000

Summa anläggningstillgångar

66 509 678 67 999 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 063 4 608

Avräkningskonto HSB

903 813 1 050 268

Övriga fordringar

Not 9 66 418 45 762

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 12 316 25 907

987 610 1 126 545

Kassa och bank

Not 11 161 024 161 003

Summa omsättningstillgångar

1 148 634 1 287 549

Summa tillgångar

67 658 312 **69 287 218**

90

PK

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

19 970 004

19 970 004

Fond för yttre underhåll

2 669 255

2 577 830

22 639 259

22 547 834

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 282 467

4 914 060

Årets resultat

559 886

459 832

5 842 353

5 373 892

Summa eget kapital

28 481 612

27 921 726

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

38 490 032

40 611 461

38 490 032

40 611 461

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

94 976

89 492

Leverantörsskulder

93 350

213 466

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

5 652

5 652

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

492 690

445 421

686 668

754 031

Summa skulder

39 176 700

41 365 492

Summa eget kapital och skulder

67 658 312

69 287 218

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	1,9	2111
Ombyggnader Hissar	Komponentavskrivning	4,0	2040

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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 31 405 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 27 044 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	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 198	40 200
Arvode föreningsvald revisor	2 000	600
Övriga arvoden och ersättningar	13 900	6 000
Korrigerig för uppbokade sociala kostnader tidigare år	0	-5 000
Sociala kostnader	11 887	5 162
Summa	94 985	46 962

20.
PK

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 904 416	3 904 416
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter garage och p-platser	286 320	287 005
Försäkringsersättning	80 474	0
Övriga intäkter	22 360	1 000
Brutto	4 297 170	4 196 021
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	151 502	133 200
Löpande underhåll	131 761	202 705
El	80 610	83 211
Uppvärmning	488 028	456 088
Vatten	109 947	112 764
Sophämtning	94 433	84 501
Fastighetsförsäkring	63 875	59 697
Städning	72 205	69 561
Förvaltningskostnader	101 659	99 563
Extern revision	13 000	413
Personalkostnader	94 985	46 962
Kabel-TV	47 911	47 167
Vinterskötsel	47 089	25 081
Övrig drift	92 134	63 594
	1 589 138	1 484 507
Not 4 Planerat underhåll		
Spolning av avlopp	56 250	0
Tvättutrustning	98 900	0
Mark	31 125	0
Fasader	0	8 575
	186 275	8 575
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	1 381 557	1 381 557
Om- och tillbyggnad	108 434	108 434
	1 489 991	1 489 991
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	872	774
Övriga ränteintäkter	60	1 069
	932	1 844
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	380 371	661 199
Övriga räntekostnader	420	3 061
	380 791	664 260

90.

PK

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde 72 711 847 72 711 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 72 711 847 72 711 847

Ingående ackumulerade avskrivningar -7 989 299 -6 607 742
Årets avskrivningar -1 381 557 -1 381 557
Utgående avskrivningar -9 370 856 -7 989 299

Bokfört värde byggnader **63 340 991** **64 722 548**

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde 2 710 857 2 710 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 710 857 2 710 857

Ingående ackumulerade avskrivningar -433 736 -325 302
Årets avskrivningar -108 434 -108 434
Utgående avskrivningar -542 170 -433 736

Bokfört värde ombyggnader **2 168 687** **2 277 121**

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader **65 509 678** **66 999 669**

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder 39 000 000 39 000 000
Byggnad - lokaler 1 180 000 1 180 000
40 180 000 40 180 000

Mark - bostäder 13 400 000 13 400 000
Mark - lokaler 0 0
13 400 000 13 400 000

Taxvärde totalt **53 580 000** **53 580 000**

90.

PK

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	49 740	26 608			
Skattefordringar	12 326	13 646			
Övriga fordringar	4 352	5 508			
	66 418	45 762			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel-TV	12 316	11 793			
Övrigt	0	14 114			
	12 316	25 907			
Not 11 Kassa och bank					
Nordea	155 344	155 344			
SBAB	5 680	5 659			
	161 024	161 003			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kap tillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 300 004	10 670 000	2 577 830	4 914 060	459 832
Vinstdisp enl. stämmobeslut			91 425	368 407	-459 832
Årets resultat					559 886
Belopp vid årets slut	9 300 004	10 670 000	2 669 255	5 282 467	559 886
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788749593	1,00%	2019-11-13	9 000 000	0
Nordea	39788768350	1,05%	2020-03-13	8 000 000	0
SBAB	10 11905 7	0,76%	2019-02-15	11 905 008	94 976
SBAB	15640 669	0,83%	2019-02-22	9 680 000	0
				38 585 008	94 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					38 490 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 110 128
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				63 019 000	63 019 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				63 019 000	63 019 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	94 976	89 492
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	2 652	2 652
Övriga kortfristiga skulder	3 000	3 000
	5 652	5 652
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	301 180	336 419
Upplupna räntekostnader	35 934	58 202
Upplupen el	5 334	0
Upplupen värme	75 052	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 190	50 800
	492 690	445 421

⁰²⁻²⁵
Järfälla 2019-03-25



Peter Gibson


Per Kronlid


Eva-Marie Borgman


Margareta Bäckström

Vår revisionsberättelse har 2019-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anders Höglin
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

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 uppger, 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats 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.

SD.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 XXXX för år ÅÅÅÅ 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

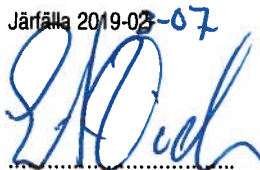
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Järfälla 2019-02-07


Erik Davidsson
BoRevision AB

.....
Anders Höglin
Förtroendevald revisor