



Org Nr: 769603-4490

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Org.nr: 769603-4490

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hejaren 2 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	46	1 754
Hyresrätter	1	40
Lokaler	1	146

Föreningens fastighet är byggd 1937 värdeår 1937.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringens ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Nya fönster i hela fastigheten

Inköp av nya tvättmaskiner

Ombyggnad av skorstenar har påbörjats under året

Byte av el stammar påbörjades under året

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	El	Helt ny elanläggning, gamla från 1937, riskmoment
2019-2020	Skorstenar	Skorstenar byggs om och brandtätas
2020	Gas	Avvecklas i hela fastigheten förutom till restaurangen
2020	Cykelförråd	Nytt cykelförråd i anslutning till soprum
2020	Fettavskiljare	Ny fettavskiljare till restaurangen
2020	Avloppsstammar	Horisonella avloppsstammarna renoveras/bytts
2020	Uteservering	Permanent uteservering på norrsidan av restaurangen
2020	Soprum	Nytt soprum till restaurangen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2000	Avlopp	Byte av avloppsstammar
2002	Tak, fasad, balkong	Nytt tak, ny fasad och balkongrenovering
2007	Dörrar	Nya säkerhetsdörrar och postboxar till samtliga lägenheter

Övriga väsentliga händelser

Under 2018 har föreningen upplåtit råvind till HSB Stockholm. HSB Stockholm kommer att bygga 8 lgh och dessutom inom inom kontraktar utföra följande åtgärder för föreningen, tvättstuga, tak, nytt soprum i anslutning till entréplan samt ombyggnad av källarplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Fasth	Ordförande
Gabriele Violino	Ledamot
Petter Johansson	Ledamot

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Fasth	Ledamot
Gabriele Violino	Ledamot
Love Litzell	Ledamot
Petter Johansson	Ledamot
Tove Aszlély	Suppleant
Annica Stenvall Batt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Fasth, Petter Johansson, Love Litzell samt Gabriele Violino. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Adrian Fickler	Föreningsvald ordinarie
Sandra Rubio	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Peguenina Sipilä (sammanställande) och Emma Östgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 42 (43) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (9) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	711	726	764	764	760
Totala Intäkter kr/kvm	813	827	864	854	849
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	242	231	376	281	303
Belåning, kr/kvm	3 093	3 093	3 093	3 093	4 807
Räntekänslighet	5%	5%	4%	4%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	475	469	394	440	394
Energikostnader kr/kvm	227	230	206	202	195

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 578	1 604	1 677	1 656	1 646
Resultat efter finansiella poster	-60	232	515	230	340
Soliditet	66%	66%	61%	60%	48%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 577 858
Rörelsekostnader	-	1 567 502
Finansiella poster	-	70 350
Årets resultat		-59 994
Planerat underhåll	+	278 750
Avskrivningar	+	251 580
Årets sparande		470 336
Årets sparande per kvm total vta		242

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 490 000	1 224 250	1 738 931	-1 731 430	232 195
Reservering till fond 2019			185 000	-185 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-97 000	97 000	
Balanserad i ny räkning				232 195	-232 195
Upplåtelse lägenheter					-59 994
Årets resultat					-59 994
Belopp vid årets slut	11 490 000	1 224 250	1 826 931	-1 587 235	-59 994

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 499 235
Årets resultat	-59 994
Reservering till underhållsfond	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond	97 000
Summa till stämmans förfogande	-1 647 229

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 647 229
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 577 858	1 603 958
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-921 971	-908 936
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 029	-35 598
Planerat underhåll		-278 750	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-84 172	-147 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 580	-214 955
Summa rörelsekostnader		-1 567 502	-1 307 488
Rörelseresultat		10 356	296 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 182	12 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-76 531	-76 879
Summa finansiella poster		-70 350	-64 276
Årets resultat		-59 994	232 195

02

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 15 996 894 14 402 032

Inventarier och maskiner

Not 8 61 213 76 405

Pågående nyanläggningar

Not 9 2 266 190 0

18 324 297 14 478 437

Summa anläggningstillgångar

18 324 297 14 478 437**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

8 8

Avräkningskonto HSB Stockholm

264 886 2 240 749

Placeringskonto HSB Stockholm

1 912 1 910

Övriga fordringar

Not 10 754 783 2 181

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 49 568 52 053

1 071 157 2 296 901

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 2 600 000

Summa omsättningstillgångar

1 071 157 4 896 901**Summa tillgångar**

19 395 454 19 375 339

02

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

11 490 000

11 490 000

Upplåtelseavgifter

1 224 250

1 224 250

Yttre underhållsfond

1 826 931

1 738 931

14 541 18114 453 181*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 587 235

-1 731 430

Årets resultat

-59 994

232 195

-1 647 229-1 499 235

Summa eget kapital

12 893 95212 953 946**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 000 0006 000 000

6 000 000

6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

138 738

54 494

Skatteskulder

6 533

3 735

Övriga skulder

Not 14

150 000

164 077

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

206 231199 086

501 502

421 392

Summa skulder

6 501 502

6 421 392

Summa eget kapital och skulder**19 395 454****19 375 339** *02*

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-59 994	232 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 580	214 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	191 586	447 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-750 117	24 267
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	80 109	144 093
Kassaflöde från löpande verksamhet	-478 421	615 510
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 097 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 097 440	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 000 000
Årets kassaflöde	-4 575 861	3 615 510
Likvida medel vid årets början	4 842 659	1 227 149
Likvida medel vid årets slut	266 798	4 842 659

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,24% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 87 223 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 247 220	1 273 434
	Hyror	269 436	278 580
	Bredband	28 200	27 000
	Övriga intäkter	35 902	28 570
	Bruttoomsättning	<u>1 580 758</u>	<u>1 607 584</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 900	-3 600
	Hyresförluster	<u>0</u>	<u>-26</u>
		1 577 858	1 603 958
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	77 489	62 986
	Reparationer	77 379	18 616
	El	60 873	44 582
	Uppvärmning	272 533	294 685
	Vatten	106 649	111 441
	Sophämtning	90 095	63 051
	Fastighetsförsäkring	29 162	28 366
	Kabel-TV och bredband	25 500	27 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 353	65 093
	Förvaltningsarvoden	83 830	178 915
	Övriga driftkostnader	30 108	14 201
		<u>921 971</u>	<u>908 936</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	980	0
	Administrationskostnader	8 159	14 408
	Extern revision	9 600	8 900
	Medlemsavgifter	12 290	12 290
		<u>31 029</u>	<u>35 598</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	64 400	109 375
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	16 772	35 347
	Övriga personalkostnader	0	277
		<u>84 172</u>	<u>147 999</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	966	559
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 982	11 865
	Övriga ränteintäkter	232	177
		<u>6 182</u>	<u>12 603</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	76 252	76 252
	Övriga räntekostnader	279	627
		<u>76 531</u>	<u>76 879</u>

07



HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 931 181	13 931 181
Anskaffningsvärde mark	3 877 138	3 877 138
Årets investeringar	1 831 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 639 569	17 808 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 406 287	-3 206 524
Årets avskrivningar	-236 388	-199 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 642 675	-3 406 287
Utgående bokfört värde	15 996 894	14 402 032
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 400 000	14 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	940 000	963 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	525 000	332 000
Summa taxeringsvärde	34 065 000	27 895 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	592 111	592 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	592 111	592 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-515 706	-500 514
Årets avskrivningar	-15 192	-15 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 898	-515 706
Bokfört värde	61 213	76 405
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 266 190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 266 190	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 902	2 181
Övriga fordringar	752 881	0
	754 783	2 181

**HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	49 568	50 060
Upplupna intäkter	0	1 993
	49 568	52 053

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 600 000
	0	2 600 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	886878	1,23%	2020-09-30	2 500 000	0
Stadshypotek	896210	1,30%	2020-10-30	3 500 000	0
				6 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 000 000

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 325 000 9 325 000

Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	150 000	150 000
Källskatt	0	14 077
	150 000	164 077

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 583	7 583
Förutbetalda hyror och avgifter	91 910	133 591
Övriga upplupna kostnader	106 738	57 912
	206 231	199 086

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut <i>02</i>	



HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg

Noter

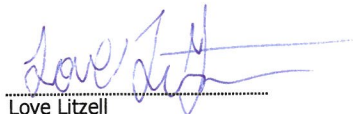
2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 4/5 2020


Bengt Fasth

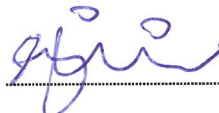

Gabriele Violino

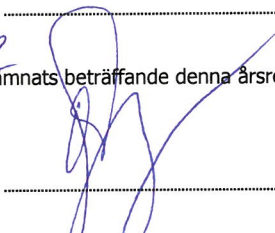

Henrik Wahren


Love Litzell


Petter Johansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg, org.nr. 769603-4490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av 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.

02

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 Hejaren 2 i Sundbyberg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 20/05 2020


.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Adrian Fickler
Av föreningen vald revisor