

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand

Org.nr: 769617-7067

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget I Bolinder Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens elfte verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 maj 2008 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:52 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 8 december 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 555 m². Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 6 utomhus och 29 platser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Väsentliga servitut

I fastigheten finns avtalsservitut för kraftledning i u-område, elledningar, gemensamma för fastigheter inom Kajen-området.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare är HSB (HSB Norra Stor-Stockholm) som sköter den rullande fastighetsskötseln och driften. Inom samfällighetsföreningen Kajen har föreningen vinterskötselavtal tecknat med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. För att sköta den egna trädgårdsanläggningen finns en trädgårdsgrupp bestående av boende i föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har som ekonomisk förvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm).

Fastighetsförvaltning

Föreningen har som fastighetsförvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm). För denna förvaltning har en långsiktig underhållsplan upprättats. Denna plan uppdateras regelbundet och utgör en grund i föreningens årliga budgetarbete.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Under året har föreningen amorterat 87 537 kr (86 048 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 %, fr.o.m. 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 746 kr/m².

<u>Ekonomisk flerårsöversikt</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	2 106	2 067	2 075	2 045	2 040
Årets resultat, tkr	-191	-225	-521	-156	-468
Fond för yttre underhåll, tkr	285	311	370	321	271
Belåning, kr/kvm bostadsyta	9 392	9 426	9 460	9 544	9 643
Räntekänslighet, % ¹⁾	12,7	13,0	13,3	13,4	13,6
Soliditet, %	72,2	72,2	72,2	72,3	72,0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	739	724	710	710	710
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ²⁾	228	249	146	247	123
Energikostnad (el, värme & vatten), kr/m ² bost. yta	134,5	124,8	146,8	139,9	142,7

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. 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/m²/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

<u>Förändring av eget kapital, tkr</u>	<u>Insatser</u>	<u>Uppl. Avgift</u>	<u>Underh. Fond</u>	<u>Balans. res.</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	21 560	42 950	311	-641	-225
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-26	-199	225
Årets resultat					191
Belopp vid årets slut	21 560	42 950	285	-840	-191

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 46 (46) medlemmar.

Under året har 0 (5) bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ur vår underhållsplan har föreningen under året planerat ett antal aktiviteter, såsom slipning/målning av förrådsgångar och barnvagnsrum och förebyggande underhåll av garaget. Dessa aktiviteter har dock ännu inte avropats pga tidsbrist hos entreprenaderna. Därav följer att kostnader som var planerade till 2018 istället skjuts fram till 2019.

Föreningen har tecknat ett Energiavtal med HSB Värmland för att få en långsiktig kostnadssänkning av el- och energikostnader.

För att möjliggöra underhåll av cykelrummen har en inventering av cyklar gjorts. Ett antal cyklar saknar ägare, och dessa kommer att avlägsnas ur cykelrymmen när tidsfristen löper ut (februari)

Trädgårdsgruppen har kallat och samordnat till vår- och höststädning, då vi gemensamt vårdat vår trädgårdsanläggning och utomhusmiljö. Vidare har gruppen kontinuerligt ombesörjt klippning av gräsmattor och skötsel av området.

Föreningen är fortfarande aktiv inom Grannsamverkan mot brott.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajen, som förvaltar gemensamhetsanläggning avseende körvägar, gång- och cykelvägar, belysning med tillhörande tekniska anläggningar och markparkering för gäster).

Föreningen är också medlem i Bolinder Strands Samfällighetsförening, som sköter och förvaltar grönområdet Trädgården/Äppellunden.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 23 maj 2018 haft följande sammansättning:

Anna Maria Tyrsing	Ledamot	Ordförande
Hans-Joachim Gräbe	Ledamot	Vice ordförande
Maria Gylte	Ledamot	
Jörgen Ryman	Ledamot	
Ulrica Nordqvist	Ledamot	
Petra Andersson	HSB-representant (andra delen av mandatperioden)	

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman valdes att HSB genom Borevision utser revisorer.

Från föreningsstämman har föreningen även haft en boenderevisor: Håkan Simonsson

Valberedning

Vid stämman valdes ingen till ordförande/sammankallande i valberedningen.

Föreningens stadgar

HSB Normalstadgar antagna i oktober 2018

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-840 166
Årets resultat	-190 620
	<hr/>
	-1 030 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 030 786
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 650
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-160 308
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-1 189 444

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	285 289
Årets förändring enligt ovanstående disposition	158 658
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<hr/>
	443 947

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

HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand
Org.nr: 769617-7067

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	2 105 562	2 066 605
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 007 933	-910 608
Planerat underhåll	Not 4	-1 650	-89 738
Övriga externa kostnader		-16 222	-17 643
Personalkostnader	Not 5	-53 729	-54 933
Avskrivningar	Not 6	<u>-771 535</u>	<u>-771 535</u>
Summa fastighetskostnader		-1 851 070	-1 844 457
Rörelseresultat		254 492	222 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 637	2 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-447 749</u>	<u>-449 418</u>
Summa finansiella poster		-445 112	-447 245
Årets resultat		-190 620	-225 097

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	69 168 220	69 936 756
Mark		16 101 000	16 101 000
Inventarier	Not 10	17 997	20 997
Summa anläggningstillgångar		<u>85 287 217</u>	<u>86 058 753</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		70	70
Avräkningskonto HSB		2 988 184	2 509 206
Övriga fordringar	Not 11	5 746	7 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	3 981
		<u>2 994 000</u>	<u>2 521 256</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 994 000</u>	<u>2 521 256</u>
Summa tillgångar		<u>88 281 218</u>	<u>88 580 009</u>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	64 510 000	64 510 000
Fond för yttre underhåll	285 289	311 152
	<u>64 795 289</u>	<u>64 821 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-840 166	-640 932
Årets resultat	-190 620	-225 097
	<u>-1 030 786</u>	<u>-866 029</u>
Summa eget kapital	<u>63 764 503</u>	<u>63 955 123</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>23 910 595</u>	<u>23 998 528</u>
	23 910 595	23 998 528
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	86 275	85 879
Skatteskulder	79 548	128 336
Övriga kortfristiga skulder	67 590	66 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	7 180	7 000
	Not 17	
	<u>365 527</u>	<u>338 266</u>
	606 120	626 358
Summa skulder	<u>24 516 715</u>	<u>24 624 886</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>88 281 218</u>	<u>88 580 009</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-190 620	-225 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>771 535</u>	<u>771 535</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	580 916	546 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 234	-1 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-20 238</u>	<u>-10 540</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 911	534 471
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-87 933</u>	<u>-86 407</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 933	-86 407
Årets kassaflöde	478 978	448 064
Likvida medel vid årets början	<u>2 509 206</u>	<u>2 061 142</u>
Likvida medel vid årets slut	2 988 184	2 509 206
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 988 184	2 509 206
Summa likvida medel	2 988 184	2 509 206

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 120 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	1,05	2108
Inventarier	Linjär	10,00	2024

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 9 903 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 887 960	1 851 024
	Hysesintäkter garage och p-platser	217 600	215 230
	Övriga intäkter	2	351
		2 105 562	2 066 605
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	66 836	45 322
	Löpande underhåll	119 406	58 381
	El	119 646	111 797
	Uppvärmning	161 769	145 684
	Vatten	62 191	61 367
	Sophämtning	49 240	51 785
	Fastighetsförsäkring	29 178	23 466
	Städning	62 727	61 383
	Förvaltningskostnader	122 332	166 521
	Extern revision	8 900	5 147
	Fastighetsskatt	33 787	33 803
	Kabel-TV	19 909	15 920
	Övrig drift	152 012	130 032
		1 007 933	910 608
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, övrigt	0	18 107
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	0	2 925
	Underhåll av markytor, planteringar	1 650	3 165
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	3 490
	Underhåll av garage och p-platser	0	62 051
		1 650	89 738
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	40 000	40 000
	Revisionsarvode	1 800	1 800
	Sociala avgifter	11 929	13 133
		53 729	54 933
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	768 536	768 536
	Maskiner och inventarier	3 000	3 000
		771 535	771 535
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 553	2 085
	Ränteintäkter skattekonto	0	-6
	Övriga ränteintäkter	84	94
		2 637	2 173
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	446 864	448 552
	Räntekostnader skattekonto	345	326
	Övriga räntekostnader	540	540
		447 749	449 418

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	73 349 000	73 349 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 349 000</u>	<u>73 349 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 412 244	-2 643 708
Årets avskrivningar	<u>-768 536</u>	<u>-768 536</u>
Utgående avskrivningar	-4 180 780	-3 412 244
Bokfört värde byggnader	69 168 220	69 936 756
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	69 168 220	69 936 756
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 342 000</u>	<u>1 342 000</u>
	29 342 000	29 342 000
Mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	8 400 000	8 400 000
Taxvärde totalt	37 742 000	37 742 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	29 995	29 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 995</u>	<u>29 995</u>
Ingående avskrivningar	-8 999	-5 999
Årets avskrivningar	<u>-3 000</u>	<u>-2 999</u>
Utgående avskrivningar	-11 998	-8 999
Bokfört värde	17 997	20 997

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 550	1 545		
Övriga fordringar		4 196	6 454		
		<u>5 746</u>	<u>7 999</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övrigt		0	3 981		
		<u>0</u>	<u>3 981</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 560 000	42 950 000	311 152	-640 932	-225 097
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-25 863	-199 234	225 097
Årets resultat					-190 620
Belopp vid årets slut	21 560 000	42 950 000	285 289	-840 166	-190 620
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756495897	1,74%	2019-09-25	9 903 354	14 275
Swedbank Hypotek	2758830893	2,02%	2021-06-23	6 382 000	52 000
Swedbank Hypotek	2758830919	1,88%	2023-09-25	7 711 516	20 000
				<u>23 996 870</u>	<u>86 275</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					23 910 595
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 565 495
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				25 000 000	25 000 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	86 275	85 879
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	7 180	7 000
	<u>7 180</u>	<u>7 000</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	173 435	181 435
Upplupna räntekostnader	107 835	108 245
Upplupna arvoden	26 667	26 667
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	10 119	10 119
Upplupen el	10 267	0
Upplupen värme	25 404	0
Uppluppet arvode, intern revisor	1 800	1 800
	<u>365 527</u>	<u>338 266</u>

Järfälla den 2019-03-21

Anna Maria Tyrsing

Hans-Joachim Gräbe

Maria Gylte

Eva Ulrica Nordqvist

Jörgen Ryman

Petra Andersson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Håkan Simonsson
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand, org.nr. 769617 - 7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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 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 Lilla Torget i Bolinder Strand 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Järfälla, den 2019-04-12

.....

Erik Davidsson

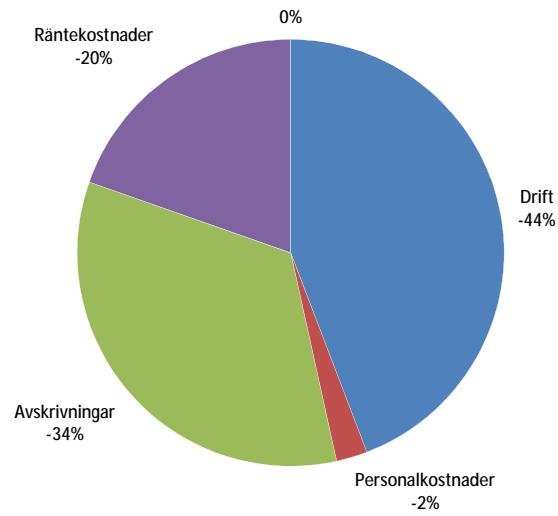
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Håkan Simonsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

