

Årsredovisning för

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

769629-2379

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta, 769629-2379, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Märsta 1:133 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1954. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 940 m². Taxeringsvärdet är 38 624 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 928 tkr och markvärdet 11 696 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Skolgatan 1 A-G.

- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband från Comhem.
- Alla lägenheter är anslutna till kabel-TV.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	63	3 348
Lokaler (ink förråd)	3	227
Garage	8	
Bilplatser	27	
		<hr/>
		3 575

- Av föreningens 63 lägenheter, varav 50 st upplåtna med bostadsrätt och 13 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under året har föreningen upplåtit 2 bostadsrätter.

- Av föreningens 3 lokaler är en lokal upplåten med bostadsrättslokal.

Förvaltning

HSB Norra Stor Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Ärlinghundra. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

23

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Anette Andersson

Lars Carlsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Darnel Balmaceda

Pontus Brag

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Marika Koskinen samt suppleanten Darnel Balmaceda.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marika Koskinen, Magnus Gunnarsson och Anette Andersson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisor har varit anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2019.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 795	2 666	2 743	2 988	2 305
Årets resultat, tkr	-1 661	-994	88	-139	1 073
Fond för yttre underhåll, tkr	271	350	405	166	-
Belåning, kr/kvm totalyta	6 107	6 552	6 583	6 614	6 645
Räntekänslighet*	13,8	-	-	-	-
Soliditet, %***	56	64	65	65	62
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	624	594	594	594	594

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 045 000	3 182 500	349 533	672 166	-993 981
Nyupplåtelse	1 440 000	1 595 000			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-78 314	-915 667	993 981
Årets resultat					-1 660 538
	38 485 000	4 777 500	271 219	-243 501	-1 660 538

Händelser under året

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.

Föreningen tillämpar K3 för första gången 2019 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. På stämman deltog 9 medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 35 000 kr och revisorerna med 3 000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas med 900 kr vid protokollfört sammanträde. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 63 bostadslägenheter har 5 st överlåtits under året. Utöver överlåtelse så har föreningen upplåtit 2 bostadsrättslägenheter.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll 2019

Fasadrenovering samt tilläggsisolering av fasad, nya 3-glas fönster, nytt tak, tilläggsisolering av vind, nya balkonger samt ny belysning vid portar och garage.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2020.

Planerade underhåll och investeringar

Renovering av avloppsstam under bottenplattan kommer att påbörjas 2020.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-243 501
Årets resultat	-1 660 538
	<hr/>
	-1 904 039
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 904 039
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	175 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-246 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-1 975 039
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	271 219
Årets förändring enligt ovanstående disposition	71 000
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	342 219

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	2 795 494	2 666 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 143 935	-2 524 806
Extra ordinära kostnader	4	-603 000	-
Planerat underhåll	5	-175 000	-324 314
Fastighetskatt		-103 230	-106 421
Avskrivningar	6	-1 022 386	-382 296
		<u>-4 047 551</u>	<u>-3 337 837</u>
Rörelseresultat		-1 252 057	-671 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 177	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-409 658	-322 414
		<u>-408 481</u>	<u>-322 252</u>
Årets resultat		-1 660 538	-993 981

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	35 837 316	36 859 702
Mark		16 581 229	16 581 229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	18 509 598	-
		<u>70 928 143</u>	<u>53 440 931</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 928 643</u>	<u>53 441 431</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 454	2 867
Avräkningskonto HSB		3 660 486	490 732
Övriga fordringar	12	76 966	182 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 025	27 432
		<u>3 762 931</u>	<u>703 791</u>
Kassa och bank	14	135 104	8 835 009
Summa omsättningstillgångar		<u>3 898 035</u>	<u>9 538 800</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 826 678</u>	<u>62 980 231</u>

D

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		38 485 000	37 045 000
Upplåtelseavgifter		4 777 500	3 182 500
Fond för yttre underhåll		271 219	349 533
		<u>43 533 719</u>	<u>40 577 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-243 501	672 166
Årets resultat		-1 660 538	-993 981
		<u>-1 904 039</u>	<u>-321 815</u>
Summa eget kapital		<u>41 629 680</u>	<u>40 255 218</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,16	<u>32 191 286</u>	<u>21 833 170</u>
		32 191 286	21 833 170
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	103 740	103 740
Leverantörsskulder		410 271	104 596
Skatteskulder		2 042	126 320
Övriga kortfristiga skulder	18	144 600	53 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	345 059	503 951
		<u>1 005 712</u>	<u>891 843</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 826 678</u>	<u>62 980 231</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 660 538	-993 981
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 022 386	382 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-638 152	-611 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	110 614	-65 477
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder	113 869	4 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-413 669	-673 135
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-18 509 598	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 509 598	-
Finansieringsverksamheten		
Sålda lägenheter	3 035 000	
Upptagna lån	10 461 856	
Amortering av långfristiga skulder	-103 740	-103 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 393 116	-103 740
Årets kassaflöde	-5 530 151	-776 875
Likvida medel vid årets början	9 325 741	10 102 616
Likvida medel vid årets slut	3 795 590	9 325 741
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 660 486	490 732
Kassa och bank	135 104	8 835 009
	3 795 590	9 325 741

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen tillämpar K3 för första gången 2019 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2018.

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	2,7	2072

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 10 995 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35 000	60 462
Mötesarvode	37 500	5 162
Arvode föreningsvald revisor	-	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	33 000	-
Utbildning och konferenser	28 750	14 250
Sociala kostnader	33 147	19 335
	167 397	102 209

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 587 830	1 479 828
Årsavgifter lokaler	90 300	86 004
Hysesintäkter bostäder	666 625	851 883
Hysesintäkter lokaler	125 280	101 906
Hysesintäkter garage och p-platser	109 848	120 040
Försäkringsersättning	163 376	-
Övriga intäkter	52 235	26 447
	<u>2 795 494</u>	<u>2 666 108</u>
	2 795 494	2 666 108

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	199 720	134 161
Löpande underhåll	77 782	672 478
El	59 432	50 481
Uppvärmning	634 961	632 070
Vatten	125 737	122 567
Sophämtning	120 389	134 592
Fastighetsförsäkring	67 583	95 247
Förvaltningskostnader	586 510	516 031
Extern revision	10 500	9 063
Personalkostnader	167 397	102 209
Kabel-TV	32 164	32 216
Vinterskötsel	44 998	-
Övrig drift	16 762	23 691
	<u>2 143 935</u>	<u>2 524 806</u>
	2 143 935	2 524 806

Not 4 Extra ordinära kostnader

	2019	2018
Exeptionella kostnader, Förlikningskostnad	603 000	-
	<u>603 000</u>	<u>-</u>
	603 000	-

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	33 000
Utfört underhåll installationer	175 000	98 450
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	57 763
Utfört underhåll övrigt	-	135 101
	<u>175 000</u>	<u>324 314</u>
	175 000	324 314

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 022 386	382 296
	<u>1 022 386</u>	<u>382 296</u>
	1 022 386	382 296

2

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 106	162
Övriga ränteintäkter	71	-
	<u>1 177</u>	<u>162</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	406 784	317 404
Övriga räntekostnader	2 874	5 010
	<u>409 658</u>	<u>322 414</u>

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	38 229 596	38 229 596
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>38 229 596</u>	<u>38 229 596</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 369 894	-987 598
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 022 386	-382 296
	<u>-2 392 280</u>	<u>-1 369 894</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>35 837 316</u>	<u>36 859 702</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	26 000 000	19 400 000
Byggnader - lokaler	928 000	1 547 000
	<u>26 928 000</u>	<u>20 947 000</u>
Mark - bostäder	10 800 000	9 200 000
Mark - lokaler	896 000	672 000
	<u>11 696 000</u>	<u>9 872 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>38 624 000</u>	<u>30 819 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	18 509 598	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>18 509 598</u>	<u>-</u>

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	76 966	182 760
	76 966	182 760

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	8 025	8 057
Övrigt	-	19 375
	8 025	27 432

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	-	191 699
Swedbank	135 104	8 643 310
	135 104	8 835 009

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	299533	1,23	2022-06-01	5 419 390	5 453 970
Stadshypotek	86110	1,46	2020-06-01	5 419 390	5 453 970
Stadshypotek	86111	2,19	2023-06-01	5 419 390	5 453 970
Stadshypotek	86115	1,25	2020-03-04	5 575 000	5 575 000
				21 833 170	21 936 910

Nästa års beräknade amortering	-103 740	-103 740
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 729 430	21 833 170
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	21 314 470	21 418 210
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	37 000 000	30 600 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	37 000 000	30 600 000

Not 16 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	15 000 000	-
Outnyttjad del	-4 538 144	-
Utnyttjat kreditbelopp	10 461 856	-

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	103 740	103 740
	103 740	103 740

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	18 138
Arbetsgivaravgift	-	18 998
Övriga kortfristiga skulder	144 600	16 100
	<u>144 600</u>	<u>53 236</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	231 902	172 675
Upplupna räntekostnader	5 033	4 181
Upplupen el	4 302	-
Upplupen värme	69 170	90 483
Upplupen sophämtning	8 703	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 949	236 612
	<u>345 059</u>	<u>503 951</u>

Märsta 2020-^{04 16}-----



Marika Koskinen


Magnus Gunnarsson

Anette Andersson


Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{04 22}-----


BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ärlinghundra i Märsta, org.nr. 769629-2379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Anette Andersson.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 22/5-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor