

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Vitmåran i Sollentuna

Org.nr: 716421-7288

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse 2018

## Verksamheten

### Att bo i HSB Brf Vitmåran

*Föreningen består av 28 fristående hus, med tillhörande trädgårdsyta, i ett barnvänligt område i det lugna Viby. Husen är byggda i trä och utförda av Eksjöhus, på uppdrag av HSB. De 28 husen är fördelade längs fyra lokalgator, varav tre är återvändsgränder. Grannföreningen, byggd ett år tidigare, är utförd på samma vis, varför hela området har en likartad och lugn karaktär. Det finns två egna lekparken inom föreningen med gungor, sandlåda, klätterställning och linbana, att använda beroende på barnens ålder. Det är promenadavstånd till friluftsområden på Järvafältet och till Sollentuna ridklubb. Sollentuna Golfklubb ligger inte heller långt borta. Skolor och daghem finns i närheten. Kommunala färdmedel är buss respektive buss till pendeltåget i Norrviken. Under 2018 har föreningens medlemmar träffats en gång för att sköta om och snygga till föreningens markytor, buskar och träd samt för att träffas och umgås. Föreningens medlemmar består idag till stor del av barnfamiljer. Föreningen deltar i grannsamverkan mot inbrott.*

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vickern 2 och Vickern 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 15 216 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 59 013 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 085 tkr och markvärdet 32 928 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	28	3 220
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Vickern 2	11	1 258
- Vickern 3	17	1 962
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>3 220</b>

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

### Fastighetsadresser

Basunvägen 2-56

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning.  
Förvaltare har varit Anders Eriksson samt Aynur Haxverdiyeva
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.

## Medlemsinformation

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Ingmar Brunzell

Ulf Öberg

Helena Hansson

Lars Liljequist

John Brännström

Anders Eriksson / Aynur Haxverdiyeva

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot Informationsansvarig

Ledamot ekonomiansvarig

HSB-representant, avgått samt ny

#### Styrelsesuppleanter

Marja Niemi

Fredrik Sandesjö

#### Avgående styrelseledamöter

Helena Hansson

John Brännström

#### Avgående styrelsesuppleanter

Marja Niemi

Fredrik Sandesjö

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ingmar Brunzell, John Brännström, Helena Hansson, och Ulf Öberg, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer, Eleonor Kälarne, ordinarie och Gilberto Rosi, suppleant.

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Gilberto Rosi

Åsa Malmsten

Sammankallande

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Ordinarie

Ingmar Brunzell

#### Suppleant

Ulf Öberg

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	2 066	2 066	2 070	2 066	2 066
2. Årets resultat, tkr	721	-1 865	487	361	59
3. Fond för yttre underhåll, tkr	985	3 230	2 877	2 757	2 697
4. Belåning, kr/kvm totalyta	5 504	5 625	5 747	5 868	5 989
5. Räntekänslighet	8,6	8,8	9,0	9,1	9,3
6. Soliditet, %	52,7	51,0	53,0	51,4	50,9
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	642	642	642	642	642
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	372	346	272	305	237
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	32,5	26,3	29,0	28,5	29,9

- 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.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta  
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 014 000	1 415 000	3 229 816	2 568 195	-1 864 764
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 244 380	379 616	1 864 764
Årets resultat					720 670
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 014 000</b>	<b>1 415 000</b>	<b>985 436</b>	<b>2 947 811</b>	<b>720 670</b>

## Styrelsens kommentar

Årets resultat visar på ett överskott med 721 tkr främst beroende på fortsatt ränteläge. Under året har samtliga ytterdörrar målats om. Under 2019 planeras spolning av samtliga avloppsledningar och fastighetens stamledningar.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-04-24. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 9 st protokollförda sammanträden.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Taktvätt
2015	Installation av fiberservis i samtliga hus
2017	Ommålning av samtliga hus

### Ombyggnad och underhåll

Under 2018 målades samtliga ytterdörrar.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2018 uppgått till 642 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelser

Fem (5) överlåtelser av föreningens 28 bostadslägenheter har ägt rum under 2018. Fyra (4) av dem rörde försäljning och en (1) rörde gåva.

### Budget 2019

Budgeten för 2018 visar på ett överskott med 384 718 kr, före avsättning till- och uttag ur fonden för yttre underhåll. Det planerade underhållet beräknas till 215 000 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna inför 2019.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Stamspolning

### Underhåll

Föreningen följer underhållsplanen.



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 947 811
Årets resultat	<u>720 670</u>
	3 668 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 668 481
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	88 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållplan	<u>-311 000</u>
	3 445 981

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	985 436
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>222 500</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 207 936

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

HSB Brf Vitmåran i Sollentuna  
Org.nr: 716421-7288

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>2 066 400</b>	<b>2 066 400</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-656 316	-731 178
Planerat underhåll	Not 4	-88 500	-2 592 380
Övriga externa kostnader		-20 405	-29 183
Personalkostnader	Not 5	-36 798	-36 797
Avskrivningar	Not 6	-387 983	-387 983
Summa fastighetskostnader		<u>-1 190 002</u>	<u>-3 777 521</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>876 398</b>	<b>-1 711 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 574	7 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-158 302</u>	<u>-161 141</u>
Summa finansiella poster		-155 728	-153 643
<b>Årets resultat</b>		<b>720 670</b>	<b>-1 864 764</b>

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 9

34 981 933

35 369 917

Mark

1 376 000

1 376 000

Summa anläggningstillgångar

36 357 93336 745 917**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 256

1 206

Avräkningskonto HSB

1 330 308

775 382

Övriga fordringar

Not 10

2 764

23 666

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

38 502

36 668

1 373 830836 922

Kassa och bank

Not 12

384 839

383 438

Summa omsättningstillgångar

1 758 6691 220 359**Summa tillgångar****38 116 603****37 966 276**



**Balansräkning**
**2018-12-31**
**2017-12-31**
**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 429 000

15 429 000

Fond för yttre underhåll

985 436

3 229 816

16 414 436

18 658 816

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 947 811

2 568 195

Årets resultat

720 670

-1 864 764

3 668 481

703 431

Summa eget kapital

20 082 917

19 362 247

**Skulder**
*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 333 818

17 723 902

17 333 818

17 723 902

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

390 084

390 084

Leverantörsskulder

6 352

62 381

Skatteskulder

20 731

19 535

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

282 701

408 127

699 868

880 127

Summa skulder

18 033 686

18 604 029

**Summa eget kapital och skulder**
**38 116 603**
**37 966 276**

**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).

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	0,83	2119
Ombyggnader Fibernät	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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

**Lång- och kortfristiga skulder**

Av föreningens lån förfaller 13 493 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 676 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 812 per småhus. motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 066 400	2 066 400
	<b>Brutto</b>	<b>2 066 400</b>	<b>2 066 400</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	28 548	31 532
	Löpande underhåll	45 350	137 829
	El	10 813	6 337
	Vatten	93 964	78 502
	Sophämtning	35 251	42 395
	Fastighetsförsäkring samt Tillägsförsäkring	49 502	46 173
	Förvaltningskostnader	72 758	83 399
	Extern revision	8 900	8 838
	Fastighetsskatt	218 736	215 236
	Kabel-TV	30 800	30 800
	Vinterskötsel	58 573	44 498
	Övrig drift	3 121	5 639
		<b>656 316</b>	<b>731 178</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	88 500	2 564 665
	Underhåll av markytor, övrigt	0	27 715
		<b>88 500</b>	<b>2 592 380</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode styrelsen	25 000	25 000
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	8 798	8 797
		<b>36 798</b>	<b>36 797</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	347 383	347 383
	Om- och tillbyggnad	40 600	40 600
		<b>387 983</b>	<b>387 983</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	994	1 053
	Ränteintäkter skattekonto	0	7
	Ränteintäkter bankkonto	1 401	6 145
	Utdelning från aktier och fonder	0	0
	Övriga ränteintäkter	179	294
		<b>2 574</b>	<b>7 498</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	157 736	151 608
	Övriga räntekostnader	566	9 533
		<b>158 302</b>	<b>161 141</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 806 000	39 806 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 806 000</u>	<u>39 806 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 720 283	-4 372 900
Årets avskrivningar	-347 383	-347 383
Utgående avskrivningar	<u>-5 067 667</u>	<u>-4 720 283</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>34 738 333</b>	<b>35 085 717</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	406 000	406 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>406 000</u>	<u>406 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 800	-81 200
Årets avskrivningar	-40 600	-40 600
Utgående avskrivningar	<u>-162 400</u>	<u>-121 800</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>243 600</b>	<b>284 200</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>34 981 933</b>	<b>35 369 917</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	26 085 000	26 085 000
Byggnad - lokaler	<u>26 085 000</u>	<u>26 085 000</u>
Mark - bostäder	32 928 000	32 928 000
Mark - lokaler	<u>32 928 000</u>	<u>32 928 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>59 013 000</b>	<b>59 013 000</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 071	19 230		
Övriga fordringar		1 693	4 436		
		<b>2 764</b>	<b>23 666</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		38 502	36 668		
		<b>38 502</b>	<b>36 668</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
SBAB		384 839	383 438		
		<b>384 839</b>	<b>383 438</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 014 000	1 415 000	3 229 816	2 568 195	-1 864 764
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 244 380	379 616	1 864 764
Årets resultat					720 670
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 014 000</b>	<b>1 415 000</b>	<b>985 436</b>	<b>2 947 811</b>	<b>720 670</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2658788647	1,07%	2019-01-28	3 805 000	140 000
Swedbank Hypotek	2658788662	1,37%	2020-11-25	4 230 000	40 000
Swedbank Hypotek	2658788704	0,91%	2019-03-28	4 240 000	40 000
Swedbank Hypotek	2658852195	0,74%	2019-02-28	3 663 000	0
Swedbank Hypotek	2757924317	0,74%	2019-02-28	1 785 902	170 084
				<b>17 723 902</b>	<b>390 084</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					17 333 818
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 773 482
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				25 847 000	25 847 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<b>25 847 000</b>	<b>25 847 000</b>

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>390 084</b>	<b>390 084</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	160 355	147 635
Upplupna räntekostnader	12 764	13 204
Upplupen el	3 663	0
Upplupen sophämtning	0	10 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 919	236 723
	<b>282 701</b>	<b>408 127</b>

Sollentuna 2019-

Ingmar Brunzell

John Brännström

Eva Hansson

Aynur Haxverdiyeva

Lars Liljequist

Ulf Öberg

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Eleonor Kälarne  
Av stämman vald revisorErik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf VITMÅRAN, org.nr. 716421-7288

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf VITMÅRAN 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 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. Revisornas 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 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.

#### 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 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 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 revisionssed 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 VITMÅRAN 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 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 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 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 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.

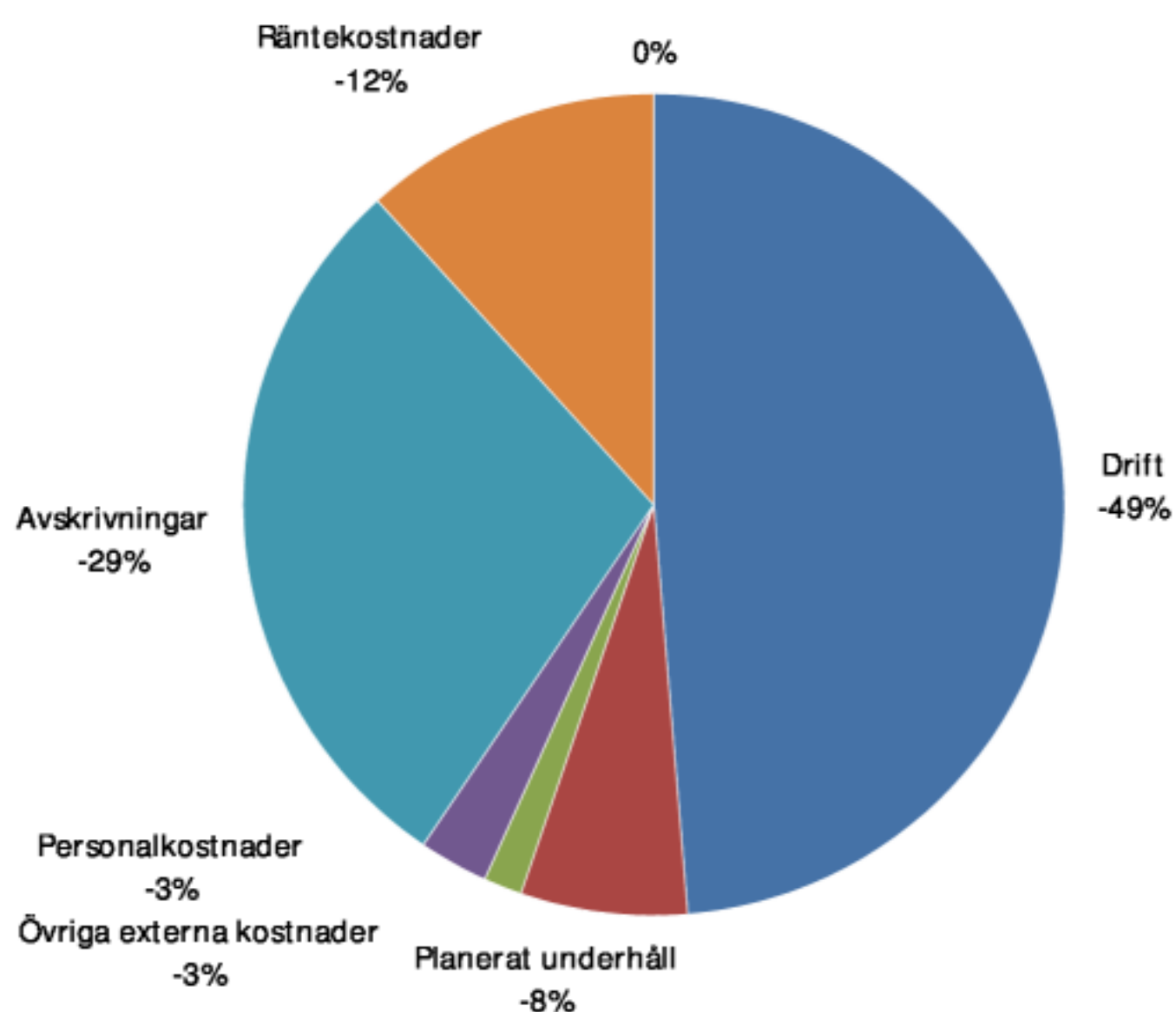
Stockholm den / 2019

.....  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

