



Org Nr: 716417-4760

Styrelsen för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Org.nr: 716417-4760

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 Midgård 12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	59	4 400
Lokaler, bostadsrätt	1	55
Lokaler, hyresrätter	5	494
Förråd	9	104

Föreningens fastighet har byggår 1929. Värdeår är 1986.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av fönster till kommersiella lokaler.
Underhåll av hissar.
Högtryckspolning av avloppsstammar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Renovering av takvärmeanläggning
2014	Trapphus	Trapphusrenovering
2012	Tak	Takrenovering
2012	Sophantering	Byggnation av återvinnings-/källsorteringsrum
2011	Fasad	Fasadrenovering
2011	Tak	Takomläggning
2011	Fönster	Fönstermålning
2008	Fönster	Fönsterrenovering
2008	Balkong	Balkongbygge

Övriga väsentliga händelser

Analys av status och framtida renoveringsbehov angående stammar.
Antagande av nya stadgar som följer HSB normalstadgar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2018-08-21 med 10 medlemmar närvarande med rösträtt samt en fullmakt. Nya stadgar godkändes.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	537	537	540	540	540
Totala intäkter kr/kvm	789	775	761	754	726
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	302	267	246	249	169
Belåning, kr/kvm	5 063	5 248	5 506	5 620	5 625
Räntekänslighet	11%	11%	12%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	352	365	358	309	299
Energikostnader kr/kvm	176	167	169	142	148

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.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christer Rönnblad	Ledamot
Göran Oscarsson	Ledamot
Jan Svedberger	Ledamot
Karin Eriksson	Ledamot
Mikael Arborelius	Ledamot
Thomas Odelius	Ledamot
Lejla Dozo	HSB-ledamot
Mariana Ehrenkrona	Suppleant
Sven-Åke Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Oscarsson, Thomas Odelius, Christer Rönnblad och Mariana Ehrenkrona.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, Göran Oscarsson, Karin Eriksson, Christer Rönnblad och Jan Svedberger. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Åkesson	Föreningsvald ordinarie
Per Agardh	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Göran Oscarsson och Jan Svedberger. Sven-Åke Gustavsson och Mariana Ehrenkrona suppleanter.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Valeskog (sammankallande), Clas Olovsson och Jakob Kylberg.

Underhållsplan

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

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-15.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 89 (89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 514	3 451	3 388	3 358	3 233
Resultat efter finansiella poster	399	421	277	-149	1
Soliditet	24%	23%	21%	20%	21%

(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	3 514 024
Rörelsekostnader	- 2 857 030
Finansiella poster	- 258 332
Årets resultat	398 662
Planerat underhåll	+ 198 810
Avskrivningar	+ 749 349
Årets sparande	1 346 820

Årets sparande per kvm total vta 264

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 975 182	20 680	1 558 881	-763 929	420 570
Reservering till fond 2018			312 000	-312 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-198 810	198 810	
Balanserad i ny räkning				420 570	-420 570
Årets resultat					398 662
Belopp vid årets slut	6 975 182	20 680	1 672 071	-456 549	398 662

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-343 359
Årets resultat	398 662
Reservering till underhållsfond	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond	198 810
Summa till stämmans förfogande	-57 887

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-57 887**

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

**HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 514 024	3 451 184
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 797 871	-1 864 091
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 672	-60 488
Planerat underhåll		-198 810	-20 129
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 329	-59 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-749 349	-749 190
Summa rörelsekostnader		<u>-2 857 030</u>	<u>-2 753 412</u>
Rörelseresultat		656 994	697 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	989	970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-259 321	-278 172
Summa finansiella poster		<u>-258 332</u>	<u>-277 202</u>
Årets resultat		398 662	420 570

02

**HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 975 182	6 975 182
Upplåtelseavgifter	20 680	20 680
Yttre underhållsfond	1 672 071	1 558 881
	<u>8 667 933</u>	<u>8 554 743</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-456 549	-763 929
Årets resultat	398 662	420 570
	<u>-57 887</u>	<u>-343 359</u>
Summa eget kapital	<u>8 610 046</u>	<u>8 211 384</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>25 753 250</u>	<u>26 694 950</u>
	25 753 250	26 694 950
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 96 500	96 500
Leverantörsskulder	356 099	260 798
Skatteskulder	27 543	61 622
Fond för inre underhåll	129 116	129 116
Övriga skulder	Not 14 179 968	193 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>498 151</u>	<u>436 473</u>
	1 287 377	1 178 004
Summa skulder	27 040 627	27 872 954
Summa eget kapital och skulder	<u>35 650 673</u>	<u>36 084 338</u>

02

**HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>33 973 947</u>	<u>34 723 295</u>
	33 973 947	34 723 295

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>33 974 447</u>	<u>34 723 795</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	30 829
--	---	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

	1 491 843	1 188 855
--	-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	25 342	270
-------	--------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>158 935</u>	<u>139 082</u>
--------	----------------	----------------

	1 676 120	1 359 036
--	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	107	1 507
--------	-----	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 676 226</u>	<u>1 360 543</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>35 650 673</u>	<u>36 084 338</u>
-------------------	-------------------

02

**HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 662	420 570
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	749 349	749 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 148 010</u>	<u>1 169 760</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 096	-35 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>109 374</u>	<u>-128 429</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 243 288</u>	<u>1 005 802</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	881 739
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>881 739</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-941 700</u>	<u>-1 318 865</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-941 700</u>	<u>-1 318 865</u>
Årets kassaflöde	301 588	568 676
Likvida medel vid årets början	1 190 362	1 503 425
Likvida medel vid årets slut	1 491 950	2 072 101

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



HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

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 1,83-5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02



HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 391 960	2 391 960
Årsavgifter, lokaler	11 832	11 832
Hyror	1 084 079	1 037 428
Övriga intäkter	42 557	26 368
Bruttoomsättning	<u>3 530 428</u>	<u>3 467 588</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 404	-16 404
	3 514 024	3 451 184
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 061	280 960
Reparationer	200 772	229 994
El	111 367	90 374
Uppvärmning	601 053	581 191
Vatten	70 715	72 883
Sophämtning	116 517	113 103
Fastighetsförsäkring	51 047	49 676
Kabel-TV och bredband	30 180	30 168
Fastighetskatt och fastighetsavgift	167 526	179 755
Förvaltningsarvoden	220 138	228 713
Övriga driftkostnader	12 495	7 274
	<u>1 797 871</u>	<u>1 864 091</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	797	7 002
Administrationskostnader	14 762	20 948
Extern revision	9 313	8 938
Konsultkostnader	1 200	0
Medlemsavgifter	23 600	23 600
	<u>49 672</u>	<u>60 488</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	45 800	44 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 529	13 014
	<u>61 329</u>	<u>59 514</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	510	405
Övriga ränteintäkter	479	565
	<u>989</u>	<u>970</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	259 112	276 709
Övriga räntekostnader	209	1 463
	<u>259 321</u>	<u>278 172</u>

02



HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	41 270 203	40 388 464
Anskaffningsvärde mark	3 110 000	3 110 000
Årets investeringar	0	881 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 380 203	44 380 203
Ingående avskrivningar	-9 656 908	-8 907 718
Årets avskrivningar	-749 349	-749 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 406 256	-9 656 908
Utgående bokfört värde	33 973 947	34 723 295
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 617 000	4 617 000
Summa taxeringsvärde	142 217 000	142 217 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 342	270
	25 342	270
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	158 935	139 082
	158 935	139 082
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Nordea	107	1 507
	107	1 507

02



HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Noter **2018-12-31** **2017-12-31****Not 12** **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788268862	0,90%	2019-05-22	4 862 500	50 000
Nordea Hypotek	39788769942	1,30%	2021-05-12	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788774059	1,00%	2020-06-17	3 987 250	46 500
Nordea Hypotek	39788825117	0,44%	2019-05-16	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788825125	1,34%	2022-05-16	4 000 000	0
				25 849 750	96 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 753 250Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 367 250**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 31 655 700 31 655 700**Not 13** **Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 96 500 96 500**Not 14** **Övriga skulder**

Depositioner	193 495	193 495
Källskatt	-13 527	0
	179 968	193 495

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	23 812	25 038
Förutbetalda hyror och avgifter	245 325	242 143
Övriga upplupna kostnader	229 014	169 292
	498 151	436 473

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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 *02*



Org Nr: 716417-4760

HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 5/3 2019.

Christer Rönblad

Göran Oscarsson

Jan Svedberger

Karin Eriksson

Lejla Alikadic

Mikael Arborelius

Thomas Odellus

Vår revisionsberättelse har

2019-04-04

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm, org.nr. 716417-4760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Midgård Nr 201 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige. Revisor 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. De 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Midgård Nr 201 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 4/04 2019

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

.....
Leif Åkesson
Av föreningen vald revisor

