

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Vitlöken i Sollentuna

Org.nr: 716421-8245

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vitlöken 1 och Vialen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1994. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 22 340 m². Taxeringsvärdet är 85 089 tkr, varav byggnadsvärdet är 50 247 tkr och markvärdet 34 842 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

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 ²)
Bostäder	70	6 543
Fördelning per fastighet		
- Vitlöken 1	35	3 271,5
- Vialen 1	35	3 271,5
Lokaler (inkl. förråd)	5	76
Carport	51	-
Bilplatser	28 (+6)	-
Summa	154	6 619

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl a som föreningslokal.

Fastighetsadresser

Lillies väg 2-144

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Aynur Haxverdiyeva.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Lennart Gustafsson Ordförande
Brian Levinsen Vice ordf./Studieansvarig
 Fastighetsansvarig
Bill Öjbro Ekonomi
Fredrik Nyman Sekreterare/Info-ansvarig
Eva Wenker Miljöansvarig
Simon Mughrabi Ledamot utsedd av HSB

Avgående styrelseledamöter

Fredrik Nyman Eva Wenker
Lennart Gustafsson
Firmatecknare

Styrelsesuppleanter

Mats Hedberg Web-ansvarig
Margareta Brantingsson
Leif Björklund suppleant utsedd av HSB

Avgående styrelsesuppleanter

Mats Hedberg
Margareta Brantingsson

Föreningens firma har tecknats av Lennart Gustafsson, Bill Öjbro, Brian Levinsen och Aynur Haxverdiyeva, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Anders Meijer

Revisorsuppleant

Lars Enegren

samt BoRevision AB, vilka är utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedning

Åsa Gustafsson Sammankallande

Anders Meijer

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Lennart Gustafsson

Suppleant

Brian Levinsen

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	4 092	4 039	3 977	4 143	4 076
2. Årets resultat, tkr	-658	-2 074	-494	-828	55
3. Fond för yttre underhåll, tkr	2 951	4 238	3 969	3 651	3 214
4. Beläning, kr/kvm totalyta	1 558	1 767	1 767	2 062	2 062
5. Räntekänslighet	2,9	3,4	3,5	4,2	4,3
6. Soliditet, %	86,5	85,2	85,2	83,5	83,3
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	528	513	501	486	474
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	181	188	192	131	120
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	165,4	152,9	151,4	157,1	169,0

- 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	67 432 435	572 000	4 238 350	300 343	-2 074 136
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 287 004	-787 132	2 074 136
Årets förändring kapitaltillskott	-162 828				
Årets resultat					-658 141
Belopp vid årets slut	67 269 607	572 000	2 951 346	-486 789	-658 141

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 658 tkr för 2018.

Resultatet avspeglar väl styrelsen ambition avseende redovisat resultat med hänsyn till

- Nuvarande avskrivningsregler
- Föreningens underhållsplan under de närmaste 20 åren samt
- Den likviditetsprognos som gjorts med 5 års tidshorisont

Avgifter och hyror

Varje lägenhet i föreningen har två andelstal. Ett andelstal avser lägenhetens del av drift & underhållskostnader och ett andelstal avser kapitalkostnader (räntor och amortering). Andelstalet för drift och underhåll motsvarar det andelstal som angivits i den ekonomiska planen. Varje lägenhetsinnehavare har haft möjlighet att göra en extra kapitalinsats i syfte att påverka andelstalet för kapitalkostnader. Av detta skäl varierar andelstalet för kapitalkostnader kraftigt även mellan i övrigt likvärdiga lägenheter då andelstalet speglar den kapitalinsats som gjorts.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar varav 0 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har följande genomförts:

- Målning av utsida på ytterdörrar till lägenheter, kvarstående från målarentreprenaden 2017, entreprenaden slutbesiktades i sin helhet under sommaren.
- Uppsättandet av Elbilsladdare som påbörjades 2017 avslutades med att den försenade snabbbladdaren kom på plats under våren.
- OVK-besiktning genomfördes under hösten.
- Städ dag vår och höst.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren och underhållsplanen är uppdaterad med förändringar.

Avgifter och hyror

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018 för drift & underhåll med 3 %, årsavgifterna för kapitaldelen och hyror för förråd, bilplatser och carports lämnades oförändrade.

Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 7 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 5 st.

Framtida händelser

Budget för 2019

Budgeten visar på ett underskott på 1 418 tkr beroende på budgeterat planerat underhåll motsvarande ca 1 240 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019 för drift & underhåll med 2,5 %, årsavgifterna för kapitaldelen och hyror för förråd, bilplatser och carports lämnades oförändrade.

Planerat kommande underhåll och investeringar

- Driftoptimering
- Tvättning och målning av takpannor.
- Ommålning av parkeringsrutor och farthinder.
- Målning av plåtdetaljer på taken, målning av vindskivor och takavslut.
- Övrigt enligt underhållsplan

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-486 789
Årets resultat	<u>-658 141</u>
	-1 144 930

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 144 930
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	258 562
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-215 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 101 368

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 951 346
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-43 562</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 907 784

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	4 092 233	4 038 858
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 514 635	-2 413 301
Planerat underhåll	Not 4	-258 562	-1 733 004
Fastighetsskatt		-236 570	-232 764
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 585 594</u>	<u>-1 573 130</u>
Summa fastighetskostnader		-4 595 361	-5 952 199
Rörelseresultat		-503 128	-1 913 341
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 253	1 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-157 266</u>	<u>-162 666</u>
Summa finansiella poster		-155 013	-160 795
Årets resultat		-658 141	-2 074 136

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	66 620 079	68 049 813
Mark		9 291 000	9 291 000
Markanläggningar	Not 9	530 727	561 946
Pågående byggnation	Not 10	0	148 782
Summa anläggningstillgångar		<u>76 441 806</u>	<u>78 051 541</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 789	42
Avräkningskonto HSB	Not 11	1 820 688	2 441 235
Övriga fordringar	Not 12	608	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	9 326	84 480
		<u>1 835 411</u>	<u>2 526 365</u>

Kassa och bank	Not 14	2 197 411	2 113 546
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 032 822</u>	<u>4 639 911</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>80 474 628</u>	<u>82 691 452</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 269 607	67 432 435
Upplåtelseavgifter		572 000	572 000
Fond för yttre underhåll		2 951 346	4 238 350
		<u>70 792 953</u>	<u>72 242 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-486 789	300 343
Årets resultat		-658 141	-2 074 136
		<u>-1 144 930</u>	<u>-1 773 793</u>
Summa eget kapital		<u>69 648 023</u>	<u>70 468 992</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 191 680	11 560 779
		<u>10 191 680</u>	<u>11 560 779</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 153	101 137
Skatteskulder		4 624	818
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 858	4 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	615 290	555 478
		<u>634 925</u>	<u>661 681</u>
Summa skulder		<u>10 826 605</u>	<u>12 222 460</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>80 474 628</u>	<u>82 691 452</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-658 141	-2 074 136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 585 594</u>	<u>1 573 130</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	927 453	-501 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 407	7 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-26 756</u>	<u>-119 906</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	971 104	-613 127
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>24 141</u>	<u>-148 782</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	24 141	-148 782
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 369 099	0
Inbetalda insatser	<u>-162 828</u>	<u>1 369 099</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 531 927	1 369 099
Årets kassaflöde	-536 682	607 190
Likvida medel vid årets början	<u>4 554 781</u>	<u>3 947 591</u>
Likvida medel vid årets slut	4 018 099	4 554 781
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 820 688	2 441 235
Kassa och bank	<u>2 197 411</u>	<u>2 113 546</u>
Summa likvida medel	4 018 099	4 554 781

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	1,8	2113
Ombyggnader Ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2039
Ombyggnader Laddstation	Linjär	10,0	2028
Markanläggning	Linjär	5,0	2036

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 738 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 20 191 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr och 7812 kr per lägenhet/småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 200	66 450
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden och ersättningar	36 000	36 000
Kostnad för konferenser	15 000	18 750
Sociala kostnader	30 952	30 716
Summa	151 652	154 416

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder drift	3 457 848	3 356 338
Årsavgifter bostäder kapital	354 660	403 068
Hysesintäkter lokaler	14 076	14 076
Hysesintäkter garage och p-platser	265 648	263 026
Övriga intäkter	0	2 350
Brutto	<u>4 092 233</u>	<u>4 038 858</u>
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	222 662	256 923
Löpande underhåll	219 981	164 413
EI	150 968	125 119
Uppvärmning	724 553	696 003
Vatten	206 981	179 465
Sophämtning	163 569	182 299
Fastighetsförsäkring	75 158	70 241
Förvaltningskostnader	371 230	387 646
Extern revision	10 900	8 538
Personalkostnader	151 652	154 416
Kabel-TV	37 292	37 277
Bredband	6 632	4 412
Vinterskötsel	104 796	79 388
Övrig drift	68 261	67 161
	<u>2 514 635</u>	<u>2 413 301</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	159 375	0
Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	55 125
Underhåll av installationer, ventilation	99 187	0
Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	1 654 479
Underhåll av markytor, lekutrustning	0	23 400
	<u>258 562</u>	<u>1 733 004</u>
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	1 404 674	1 404 674
Om- och tillbyggnad	149 701	137 237
Markanläggningar	31 219	31 219
	<u>1 585 594</u>	<u>1 573 130</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 536	1 466
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter bankkonto	288	126
Övriga ränteintäkter	430	278
	<u>2 253</u>	<u>1 871</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	156 369	162 126
Övriga räntekostnader	897	540
	<u>157 266</u>	<u>162 666</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	75 631 938	75 631 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 631 938</u>	<u>75 631 938</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 601 331	-9 196 657
Årets avskrivningar	<u>-1 404 674</u>	<u>-1 404 674</u>
Utgående avskrivningar	<u>-12 006 006</u>	<u>-10 601 331</u>
Bokfört värde byggnader	63 625 932	65 030 607
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 431 113	3 431 113
Årets investeringar	<u>124 642</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 555 755</u>	<u>3 431 113</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-411 907	-274 670
Årets avskrivningar	<u>-149 701</u>	<u>-137 237</u>
Utgående avskrivningar	<u>-561 607</u>	<u>-411 907</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 994 147	3 019 206
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>66 620 079</u>	<u>68 049 813</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	50 194 000	50 194 000
Byggnad - lokaler	<u>53 000</u>	<u>53 000</u>
	50 247 000	50 247 000
Mark - bostäder	34 842 000	34 842 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	34 842 000	34 842 000
Taxvärde totalt	85 089 000	85 089 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	624 385	624 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>624 385</u>	<u>624 385</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 439	-31 220
Årets avskrivningar	<u>-31 219</u>	<u>-31 219</u>
Utgående avskrivningar	<u>-93 658</u>	<u>-62 439</u>
Bokfört värde	<u>530 727</u>	<u>561 946</u>
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	148 782	0
Årets anskaffningar	<u>-148 782</u>	<u>148 782</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	148 782

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Avräkningskonto					
Kapital		1 410 389	1 374 926		
Drift och underhåll		410 299	1 066 309		
		<u>1 820 688</u>	<u>2 441 235</u>		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		608	608		
		<u>608</u>	<u>608</u>		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	75 158		
Kabel-TV		9 326	9 322		
		<u>9 326</u>	<u>84 480</u>		
Not 14 Kassa och bank					
SBAB		2 067 688	2 047 420		
SBAB Företagskonto		129 723	66 126		
		<u>2 197 411</u>	<u>2 113 546</u>		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 432 435	572 000	4 238 350	300 343	-2 074 136
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 287 004	-787 132	2 074 136
Årets förändring kapitaltillskott	-162 828				
Årets resultat					-658 141
Belopp vid årets slut	<u>67 269 607</u>	<u>572 000</u>	<u>2 951 346</u>	<u>-486 789</u>	<u>-658 141</u>
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756909970	0,84%	2020-04-24	3 453 089	0
Swedbank Hypotek	2757309253	0,94%	2019-03-31	1 418 906	0
Swedbank Hypotek	2757309279	2,17%	2019-08-23	5 319 685	0
				<u>10 191 680</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					10 191 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 191 680
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				76 415 000	76 415 000
Varav obelånade				<u>-10 500 000</u>	<u>-10 500 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>65 915 000</u>	<u>65 915 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	<u>7 858</u>	<u>4 248</u>
	7 858	4 248
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	295 972	293 763
Upplupna räntekostnader	23 272	25 935
Upplupen el	35 387	8 493
Upplupen värme	184 531	100 421
Upplupet vatten	34 638	16 664
Upplupen sophämtning	20 240	10 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>21 250</u>	<u>99 215</u>
	615 290	555 478

Sollentuna 2019-

Lennart Gustafsson

Brian Levinsen

Bill Öjbro

Fredrik Nyman

Eva Wenker

Simon Mughrabi

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf VITLÖKEN I SOLLENTUNA, org.nr. 716421-8245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf VITLÖKEN I SOLLENTUNA 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. Revisoreernas 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.

Uppllysning 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 äsidossättande 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 tvekel 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 VITLÖKEN I SOLLENTUNA 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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.

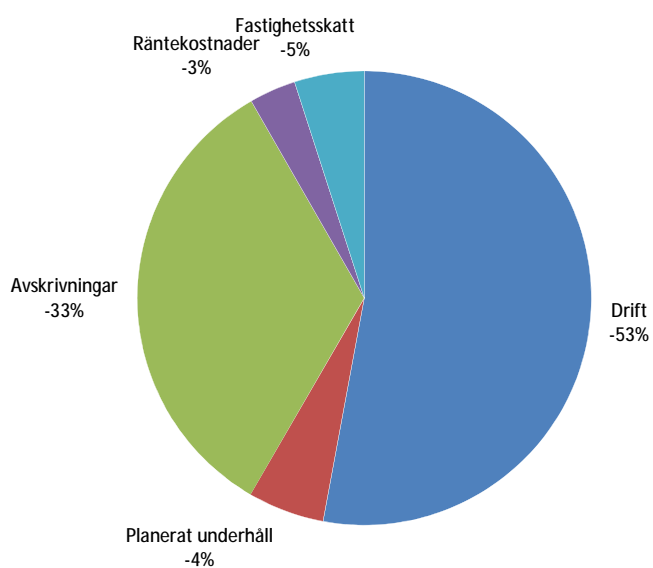
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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

