

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Vattmyra i Järfälla

Org.nr: 716416-4969

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2626 i Järfälla kommun. På fastigheten har 1978 uppförts 13 byggnader, i vilka man upplåter 41 st. bostadslägenheter. Den sammanlagda lägenhetsarean i föreningen uppgår till 4.680 m².

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 18.101 m². Taxeringsvärdet är 48.194.000 kr, varav byggnadsvärdet är 22.544.000 kr och markvärdet 25.650.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

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

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Fastighetsadresser

Vattmyragränd 1 – 81 (ojämna nummer)

Förvaltning

Fastighetsskötsel har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm och mark har skötts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

Administrativ förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Bengtzeliuss

Markus Jost

Anne Samuelsson

Elisabeth Jernström

Pia Åström

Ordförande/ekonomiansvarig

Vice ordförande/miljöansvarig

Sekreterare

HSB-ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Berith Kastell Info-ansvarig/
studieorganisatör

Patrik Lundberg/webbansvarig

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Åkerberg som ordinarie och Mehmet Peksen som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Jessica Wessling (sammankallande) och Mattias Carlsson Feng.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie	Suppleant
Christian Bengtzelius	Markus Jost

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2030	2 029	1 932	1 955	1 753
Årets resultat, tkr	15	-150	-729	35	-173
Fond för yttre underhåll, tkr	2 619	2 492	2 269	2 032	1 815
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 274	4 379	3 823	2 077	2 143
Räntekänslighet	10,1	10,1	9,3	5,3	5,7
Soliditet, %	12,6	12,2	14,4	27,4	26,4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	433	433	413	393	374
Utrymme för återinv. och underhåll, kr/kvm *)	123	89	-33	87	48
Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	37,1	35,8	38,7	34,8	39,37

*) 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.

Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 570 600	0	2 492 066	-1 008 839	-149 517
Vinstdisp.enl. stämmobeslut			127 000	-276 517	149 517
Årets resultat					15 296
Belopp vid årets slut	1 570 600	0	2 619 066	-1 285 356	15 296

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar för verksamhetsåret ett positivt resultat på 15 tkr.

De för övrigt enskilt största kostnadsposterna är avskrivningar 561 tkr (568 tkr) och fastighetsavgift 320 tkr (315 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Eftersom var och en själva ansvarar för måleri av t ex sitt eget förråd och fönsterbågar bidrar vi alla till att reducera de årliga underhållskostnaderna för byggnaderna. Genom att exempelvis tänka på hur vi använder vattnet och genom att delta på höstens arbetsdag bidrar vi också till att sänka våra kostnader. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften och lägre kostnader påverkar avgiften positivt.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-23 i Brf Spinnrockens lokal, Slöjdvägen 28. På stämman deltog 19 st. röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På stämman gäller en röst per lägenhet, alltså totalt 41 röster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under 2018 har vi slamsugit våra dagvattenbrunnar.

Årlig besiktning

Besiktning av fastigheten har 2018-06-29 gjorts av Christian Bengtzelius, styrelsen, och Madeleine Brito, HSB Norra Stor-Stockholm. Föreningens egendom är i gott skick.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes inte under 2018. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 433 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 41 bostadslägenheter har en överlåtits under året. Den genomsnittliga överlåtelsesumman per kvm var 43 716 kr.

Fritidsverksamhet

Den 5 maj 2018 anordnades vårstäddag. Den 8 september anordnades höststäddag med bl a målning av garage längorna. Avslutades med sedvanlig korvgrillning.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 57 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjdes inte årsavgiften inför 2018.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras av styrelsen.

Framtida underhåll

Under 2019 planerar styrelsen att genomföra fasadbyten och målning av gavlar där besiktning har visat på behov av underhåll.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 285 356
Årets resultat	<u>15 296</u>
	-1 270 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 270 060
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-70 000</u>
Balanserat resultat	-1 340 060

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 619 066
Årets förändring	<u>70 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 689 066

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	2 029 871	2 028 696
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-914 895	-983 850
Fastighetsskatt		-320 292	-315 167
Avskrivningar	Not 4	<u>-561 226</u>	<u>-567 891</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-1 796 413</u>	<u>-1 866 909</u>
Rörelseresultat		233 458	161 787
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	1 334	1 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-219 496</u>	<u>-312 667</u>
Summa finansiella poster		<u>-218 162</u>	<u>-311 305</u>
Resultat efter finansiella poster		15 295	-149 517
Årets resultat		15 296	-149 517

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	20 005 186	20 537 412
Mark		1 077 188	1 077 188
Markanläggningar	Not 8	<u>536 559</u>	<u>565 559</u>
Summa anläggningstillgångar		21 618 933	22 180 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 120
Avräkningskonto HSB		1 412 266	1 361 548
Övriga fordringar	Not 9	1 377	2 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>104 902</u>	<u>97 729</u>
		1 518 545	1 463 157
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 785	1 779
Kassa och bank	Not 12	95 490	91 625
Summa omsättningstillgångar		<u>1 615 821</u>	<u>1 556 562</u>
Summa tillgångar		<u>23 234 754</u>	<u>23 736 721</u>

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 570 600

1 570 600

Fond för yttre underhåll

2 619 066

2 492 066

4 189 666

4 062 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 285 356

-1 008 839

Årets resultat

15 296

-149 517

-1 270 060

-1 158 356

Summa eget kapital

2 919 606

2 904 310

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 508 752

20 000 720

19 508 752

20 000 720

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

491 968

491 968

Leverantörsskulder

79 084

115 065

Skatteskulder

27 802

22 721

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

927

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

207 542

201 010

806 396

831 691

Summa skulder

20 315 148

20 832 411

Summa eget kapital och skulder

23 234 754

23 736 721

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	2,5	2097
Asfaltering	Linjär	3,5	2039
Lekpark	Linjär	5,0	2054
Takkupor	Linjär	2,5	2055
Fönsterbyte	Linjär	2,0	2066

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 11 293 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. Ränteutgifter 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 7 057 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 812 kr per värderingsenhet.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 819	22 006
Mötesarvoden	52 318	42 284
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 132	9 555
Arvode föreningsvald revisor	3 813	3 677
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	3 000
Utbildning	0	3 125
Sociala kostnader	23 865	23 747
Summa	105 947	107 394

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 028 696	2 028 696
Övriga intäkter	1 176	0
Brutto	2 029 872	2 028 696
	2 029 872	2 028 696
Not 3 Drift		
Fastighetskötsel	202 099	131 225
Löpande underhåll	51 592	69 358
El	34 921	34 778
Vatten	136 242	132 775
Sophämtning	74 572	65 728
Fastighetsförsäkring	72 828	68 064
Förvaltningskostnader	143 966	160 766
Extern revision	8 900	9 000
Personalkostnader	105 947	107 394
Utrangering	0	140 010
Kabel-TV	21 018	21 009
Vinterskötsel	56 198	38 569
Övrig drift	6 612	5 174
	914 895	983 850
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	303 358	310 024
Om- och tillbyggnad	228 868	228 868
Markanläggningar	29 000	29 000
	561 226	567 891
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 327	1 315
Ränteintäkter bankkonto	0	7
Övriga ränteintäkter	7	40
	1 334	1 362
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	218 632	311 862
Räntekostnader skattekonto	39	14
Övriga räntekostnader	825	791
	219 496	312 667

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 559 959	12 796 157
Årets investeringar	0	-236 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 559 959</u>	<u>12 559 959</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 248 266	-2 034 430
Årets utrangering (fönster)		96 188
Årets avskrivningar	-303 358	-310 024
Utgående avskrivningar	<u>-2 551 624</u>	<u>-2 248 266</u>
Bokfört värde byggnader	10 008 335	10 311 693
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 658 394	8 152 267
Årets investeringar	0	2 506 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 658 394</u>	<u>10 658 394</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-432 675	-203 807
Årets avskrivningar	-228 868	-228 868
Utgående avskrivningar	<u>-661 543</u>	<u>-432 675</u>
Bokfört värde ombyggnader	9 996 851	10 225 719
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>20 005 186</u>	<u>20 537 412</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	22 544 000	22 544 000
Byggnad - lokaler	0	0
	<u>22 544 000</u>	<u>22 544 000</u>
Mark - bostäder	25 650 000	25 650 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>25 650 000</u>	<u>25 650 000</u>
Taxvärde totalt	48 194 000	48 194 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	725 125	725 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>725 125</u>	<u>725 125</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159 566	-130 566
Årets avskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående avskrivningar	<u>-188 566</u>	<u>-159 566</u>
Bokfört värde	536 559	565 559

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		939	978		
Övriga fordringar		438	1 782		
		<u>1 377</u>	<u>2 760</u>		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		78 654	72 828		
Kabel-TV		5 256	5 254		
Övrigt		20 992	19 647		
		<u>104 902</u>	<u>97 729</u>		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
SBAB					
			<u>1 785</u>		
			<u>1 779</u>		
			<u>1 785</u>		
			<u>1 779</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		95 490	91 625		
		<u>95 490</u>	<u>91 625</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 570 600	0	2 492 066	-1 008 839	-149 517
Vinstdisp enl. stämmobeslut			127 000	-276 517	149 517
Årets resultat					15 296
Belopp vid årets slut	<u>1 570 600</u>	<u>0</u>	<u>2 619 066</u>	<u>-1 285 356</u>	<u>15 296</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	703068	1,13%	2019-02-22	340 000	12 000
Stadshypotek	15071	1,40%	2022-04-30	2 850 000	100 000
Stadshypotek	611078	1,13%	2019-03-27	2 608 882	102 484
Stadshypotek	783224	1,13%	2019-03-25	436 250	15 000
Swedbank Hypotek	683987	0,52%	2019-02-28	2 608 882	102 484
Swedbank Hypotek	2650614445	0,85%	2019-01-28	2 799 206	100 000
Swedbank Hypotek	2857615393	1,16%	2019-05-24	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2857772152	1,48%	2021-06-23	2 925 000	30 000
Swedbank Hypotek	2857887695	1,14%	2020-07-27	2 932 500	30 000
				<u>20 000 720</u>	<u>491 968</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					19 508 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 540 880
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				21 179 900	21 179 900
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>21 179 900</u>	<u>21 179 900</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	491 968	491 968
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	600
Arbetsgivaravgifter	0	327
	<u>0</u>	<u>927</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	157 621	157 521
Upplupna räntekostnader	19 381	31 779
Upplupen el	0	2 469
Upplupen sophämtning	0	241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 540	9 000
	<u>207 542</u>	<u>201 010</u>

Järfälla den 2019-03-05

Christian Bengtzelius

Markus Jost

Anne Samuelsson

Pia Åström

Elisabeth Jernström

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Åkerberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattmyra, org.nr. 716416-4969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattmyra 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 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 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 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 Vattmyra 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

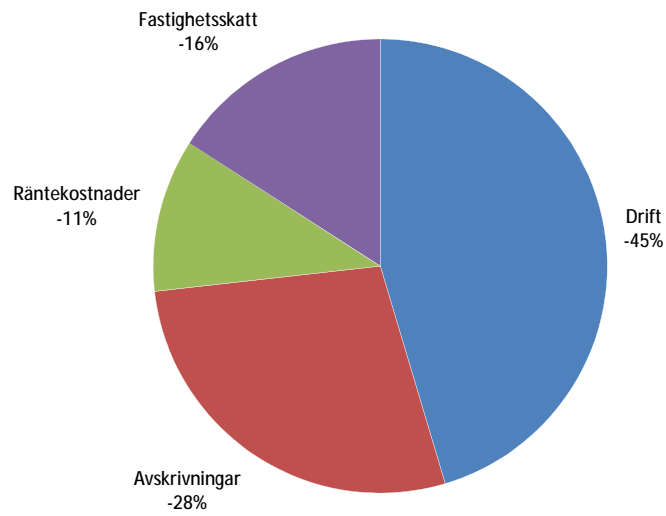
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2019-04-02

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

