

Årsredovisning för

HSB Brf Norrby i Järfälla

713200-0618

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Norrby i Järfälla, 713200-0618, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2259 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 859 m². Taxeringsvärdet är 90 850 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 666 tkr och markvärdet 28 184 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	90	7469
Lokaler (ink förråd)	15	1023
Garage	22	
		<hr/>
		8 492

Juridiska personer som är ägare till lägenheter/lokaler.

COOP Sverige Fastigheter AB (556435-4453).
Konsum Norrort (714800-0883).

Förvaltning

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

Förvaltare har varit Niklas Svensson/Daniel Hjern.

Trappstädning har utförts av Städpoolen AB.

Föreningsfrågor

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrättsinnehavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Tom Johansson

Rickard Wittberg

Yvonne Abbott

Jimmy Halvardsson

Anna-Eva Bothén

Eva Bill

Tomas Tisell

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tom Johansson, Yvonne Abbott och Anna-Eva Bothén samt Eva Bill.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Johansson, Rickard Wittberg, Yvonne Abbott och Niklas Svensson/Daniel Hjern, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Angeta Hägerstrand med Ann Naesström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Bergqvist, Christofer Ström och Lars Lindberg med Mikael Bergqvist som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Jimmy Halvardsson

Ordinarie

Anna-Eva Bothén

Ordinarie

Rickard Wittberg

Suppleant

Eva Bill

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 609	6 603	6 642	6 544	6 575
Årets resultat, tkr	1 343	1 560	829	989	1 134
Fond för yttre underhåll, tkr	4 230	4 070	4 291	4 322	3 925
Belåning, kr/kvm totalyta	3 399	3 582	3 735	4 107	4 309
Räntekänslighet*	5,2	5,5	5,7	6,3	6,6
Soliditet, %	36	33,5	30,3	27,3	24,8
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	738	738	738	738	738
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	282	345	320	307	293
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	158	164	153	155	147

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 592 373	1 710 652	4 069 841	6 765 705	1 560 015
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			160 203	1 399 812	-1 560 015
Årets resultat					1 342 748
	1 592 373	1 710 652	4 230 044	8 165 517	1 342 748

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 90 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under året.

På HSB Portalen och föreningens hemsida (www.hsb.se/norrastorstockholm/norrby) finns en hel del information om föreningen, husen, styrelsen, området samt annat smått och gott som kan vara av intresse för medlemmarna men även för lägenhetsspekulanter, mäklare, banker mm. Föreningen har en egen e-postadress för de som vill komma i kontakt med styrelsen. Brfnorrby@

gmail.com <mailto:Brfnorrby@gmail.com>

Ombyggnad och underhåll

Beslut om att teckna ett elabonnemang i föreningen antogs. Detta kommer att genomföras i början av 2020.

Taken på låghusen har målats.

Stampspolning av samtliga avloppsledningar har genomförts.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Ny hiss har installerats Vv 27.
2016	Källargångarna
2012-13	Stambyte
2010	Tvättstugorna
2005	Fönsterbyte
2002-03	Balkongutbyggnad och renovering

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1.170.819 kr.
Enligt styrelsens beslut skedde ingen höjning av årsavgifterna från 2020-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

Inget större planerat/beslutat.

Miljöarbete

Vi vill påminna om vikten av att fylla upp tvättmaskinerna vid tvätt.

Matavfallssortering genomförd 2019-12-01.

Yttre miljö

Under 2019 har vår gårdsskötsel och vinterunderhåll utförts av Malms Trädgårdsanläggningar på ett mycket berömvärt sätt. De fortsätter även 2020.

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 165 517
Årets resultat	<u>1 342 747</u>
	9 508 264

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 508 264
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	142 025
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-325 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	9 325 289

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 230 044
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>182 975</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 413 019

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 608 867	6 602 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 714 445	-3 507 357
Planerat underhåll	4	-142 025	-166 692
Fastighetsskatt		-182 430	-167 779
Avskrivningar	5	-890 596	-851 202
		<u>-4 929 496</u>	<u>-4 693 030</u>
Rörelseresultat		1 679 371	1 909 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 616	2 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-339 239	-351 764
		<u>-336 623</u>	<u>-349 512</u>
Årets resultat		1 342 748	1 560 015

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	40 893 044	41 036 450
Mark		877 928	877 928
Inventarier	9	167 161	176 851
		<u>41 938 133</u>	<u>42 091 229</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 938 133</u>	<u>42 091 229</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 715	3 198
Avräkningskonto HSB		2 543 838	2 583 719
Övriga fordringar	10	13 876	30 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	145 475	130 918
		<u>2 704 904</u>	<u>2 748 750</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	2 113 567	2 071 299
Summa omsättningstillgångar		<u>4 818 471</u>	<u>4 820 049</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 756 604</u>	<u>46 911 278</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 592 373	1 592 373
Upplåtelseavgifter		1 710 652	1 710 652
Fond för yttre underhåll		4 230 044	4 069 841
		<u>7 533 069</u>	<u>7 372 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		8 165 517	6 765 705
Årets resultat		1 342 748	1 560 015
		<u>9 508 265</u>	<u>8 325 720</u>
Summa eget kapital		<u>17 041 334</u>	<u>15 698 586</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	27 054 916	28 594 920
		<u>27 054 916</u>	<u>28 594 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 540 000	1 540 000
Leverantörsskulder		312 834	308 924
Övriga kortfristiga skulder	15	34 199	38 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	773 321	730 745
		<u>2 660 354</u>	<u>2 617 772</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 756 604</u>	<u>46 911 278</u>

Noter

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	2,0	2087
Ombyggnad LED 2017	Komponentavskrivning	6,7	2031
Ombyggnad takfläkt 2017	Komponentavskrivning	2,0	2036
Ombyggnad hiss 2018	Komponentavskrivning	3,3	2047
Ombyggnad takmålning	Komponentavskrivning	5,0	2038

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 4 470 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 500	45 000
Mötesarvode	49 000	54 600
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning och konferenser	11 250	7 500
Sociala kostnader	21 355	23 201
	131 105	133 301

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 513 760	5 513 760
Årsavgifter lokaler	852 780	852 780
Hysesintäkter lokaler	84 084	83 690
Hysesintäkter garage och p-platser	148 520	143 040
Övriga intäkter	9 723	9 287
	6 608 867	6 602 557
	6 608 867	6 602 557

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	500 866	466 850
Löpande underhåll	425 730	188 344
El	198 718	200 921
Uppvärmning	920 766	978 979
Vatten	205 782	209 158
Sophämtning	132 474	160 176
Fastighetsförsäkring	85 675	79 329
Städning	174 539	171 078
Förvaltningskostnader	398 406	367 994
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	131 105	133 301
Kabel-TV	45 988	45 961
Bredband	140 400	140 400
Vinterskötsel	104 783	122 435
Övrig drift	239 450	233 531
	3 714 445	3 507 357

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	31 229
Utfört underhåll installationer	142 025	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	135 463
	142 025	166 692

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	880 906	844 032
Inventarier	9 690	7 170
	890 596	851 202

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 616	2 247
Övriga ränteintäkter	-	5
	2 616	2 252

90.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	339 179	351 684
Övriga räntekostnader	60	80
	339 239	351 764

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	58 133 645	57 933 005
-Årets anskaffningar	737 500	959 538
-Årets utrangeringar	-	-758 898
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	58 871 145	58 133 645

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-17 097 195	-17 012 061
-Årets utrangering	-	758 898
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-880 906	-844 032
	-17 978 101	-17 097 195

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

40 893 044 41 036 450

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	59 000 000	52 000 000
Byggnader - lokaler	3 666 000	3 075 000
	62 666 000	55 075 000

Mark - bostäder	26 000 000	20 400 000
Mark - lokaler	2 184 000	1 670 000
	28 184 000	22 070 000

Summa taxeringsvärde

90 850 000 77 145 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	191 191	191 191
	191 191	191 191
-Vid årets början	-14 340	-7 170
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 690	-7 170
Redovisat värde vid årets slut	167 161	176 851

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 762	3 772
Skattefordringar	10 114	24 764
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 379
	13 876	30 915

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	45 250	11 494
Fastighetsförsäkring	91 672	85 675
Övrigt	8 553	33 749
	145 475	130 918

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2 113 567	2 071 299
	2 113 567	2 071 299

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	142807	1,40	2020-03-12	3 119 916	3 869 920
Stadshypotek	759395	1,4	2020-01-03	1 350 000	1 390 000
Stadshypotek	163378	1,13	2022-03-01	11 500 000	12 250 000
Stadshypotek	92263	1,06%	2021-03-30	12 625 000	12 625 000
				28 594 916	30 134 920
Nästa års beräknade amortering				-1 540 000	-1 540 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 054 916	28 594 920
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				20 894 916	22 434 916

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	39 824 000	39 824 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	39 824 000	39 824 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 540 000	1 540 000
	1 540 000	1 540 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	34 199	34 199
Övriga kortfristiga skulder	-	3 904
	34 199	38 103

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	518 994	516 059
Upplupna räntekostnader	29 703	29 365
Upplupen el	16 765	19 337
Upplupen vatten	33 564	-
Upplupen värme	149 171	158 484
Upplupen sophämtning	17 624	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	7 500
	773 321	730 745

Järfälla 2020-03-16



Tom Johansson



Rickard Wittberg



Yvonne Abbott



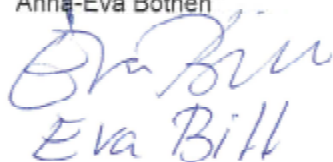
Jimmy Halvardsson



Anna-Eva Bothén



Tomas Tisell

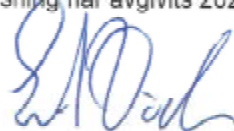


Eva Bill

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-16.



Angeta Hägerstrand
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrby i Järfälla 713200-0618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrby i Järfälla för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 återspeglar 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 hostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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

30.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrby i Järfälla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vårt mål 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 verksamhet har, om förväring och risker ställer på värdeerna av föreningens egna kapital, kassaflödesbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förutspå och bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelstförvaltningen 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 föresamelse som kan innebära ersättningsansvarighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, ärendestämningelagen eller stadgarne.

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 föresamelser som kan innebära ersättningsansvarighet 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 utseende 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 beror på revision utseende 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.

Järfälla den 16/3 2020

Erik Davidsson

BoRevisen AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor