

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Stinsen i Märsta

Org.nr: 714800-1733

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Märsta (714800-1733) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Sätuna 3:196 som byggdes år 1965.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Från den 1 januari 2014 ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 306 lägenheter har 28 st överlåtits under året.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 42 trapphus med adresserna Västra Bangatan 47 A-D, 49 A-D, 53 A-E, 55 A-D, 59 A-E, 61 A-D, 65 A-E, 63 A-D, 57 A-C, 51 A-D

Lägenheter:	306	23.082 kvm
Lokaler och förråd:	43	
Varmgarage:	53	
Kallgarage:	70	
Motorvärmplatser:	71	samt 10 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står avgiftsfritt.

- I föreningen finns en bastu samt en gästlägenhet som kan hyras för 300 kr/natt.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. På stämman deltog 23 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 393 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Infomöte för medlemmarna hölls den 8 november.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Ann Bly Lässman	ordförande
Sonja Lindén	vice ordförande
Emma Karlsson	sekreterare
Eva Brusk	vice sekreterare
Carita Ström	HSB ledamot

Suppleanter

Per-Erik Larsson
Thomas Bernhardsson

Fredrik Andersson
Ann-Sofie Westlinder HSB ledamot

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Sonja Lindén och Eva Bruska samt suppleanterna Per-Erik Larsson och Thomas Bernhardsson.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann Bly Lässman, Sonja Lindén, Emma Karlsson och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Helene Klang Toivonen med Palle Raabjerg som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Ann bly Lässman och Sonja Lindén med Emma Karlsson och Eva Bruska som ersättare.

Britta Markusson, ordförande, Eva Byström och Yvonne Gidén har utgjort valberedning.

Fritidskommittén har bestått av styrelsen.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämmans beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 22 250 kr och till revisorerna med 5 500 kr. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Stinsen.

Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Övrigt

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Stinsen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Fastighetsbesiktning har ägt rum den 14 augusti 2018. Medverkande vid besiktningen var styrelsen och områdesförvaltaren.

Årets underhåll och investeringar 2018

- Nya termostater och stamventiler 55-, 59-, 61- 65-, 63-, 57- och 51-huset. Injustering av värmen i UC VB 55 och 57.
- Installerat 3 st avgasare i undercentraler.
- Påbörjat målning av lekutrustning på gårdar..
- Monterat reliningconnections på alla avluftningar.
- Utökat sortering av avfall i sophus 2 och 3 samt målning av väggar och golv.
- Bytt både avloppsledning och dagvattenledning från 51-huset fram till kommunal ledning.
- Ingen avsättning till den yttre reparationsfonden sker då tillräckliga medel avsatts tidigare år.

Aktiviteter 2018

- I juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Arenberga, Dragonen, Husaren och Enen till Viltparken och Roslagen.
- Föreningen har dessutom samverkat med GGG, ABF och Brf Tågmästaren med aktiviteter för dom som är hemma dagtid en gång i veckan.

Avgifter och hyror

- Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2018, men höjs med 3 % från 1 januari 2019 till i genomsnitt 680 kr/kvm och år.
- Hyrorna för varmgarage höjs till 475 kr den 1 april 2019.

Underhåll och investeringar 2019

- Kompletterar balkonger med stuprör.
- Utbyte av varmgarageportar.
- Ventilationsrens, injustering samt OVK.
- Ny grovtvättmaskin till 63-huset
- Målning av stålkonstruktioner vid källaringångar.
- Målning av dörrar till före detta sopnedkast.
- Fortsatt målning av lekutrustning
- Uppdatering av bredbandet.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning
Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	16 423	15 909	15 823	15 002	14 299
Årets resultat tkr	4 409	3 179	3 859	-3 464	4 775
Belåning kr per kvm	481	507	520	520	0
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	660	660	660	641	610
Fond för yttre underhåll, tkr	20 948	22 208	22 879	26 200	21 500
Soliditet %	69	65	61	58	75

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	2 677 250	701 585	22 208 294	4 808 165	3 178 829
Reservering till UH fond			0	0	
Uttag ur UH fond			-1 260 125	4 438 954	-3 178 829
Vinstdisp. stämmobeslut					
Årets resultat					4 409 000
Belopp vid årets slut	2 677 250	701 585	20 948 169	9 247 119	4 409 000

3

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	9 247 119
Årets resultat	4 409 000

13 656 119

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	13 656 119
---------------	------------

Överföring från fond för yttre underhåll	150 199
--	---------

Överföring till fond för yttre underhåll	0
--	---

Balanserat resultat efter disposition	13 806 318
---------------------------------------	-------------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	20 948 169
-------------------------------------	------------

Årets förändring enligt disposition	-150 199
-------------------------------------	----------

Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	20 797 970
---	-------------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	16 423 383	15 909 508
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-9 907 204	-9 614 739
Planerat underhåll	Not 4	-150 199	-1 260 125
Fastighetsskatt		-478 312	-471 580
Avskrivningar	Not 5	-1 330 092	-1 231 424
Summa fastighetskostnader		<u>-11 865 807</u>	<u>-12 577 869</u>
Rörelseresultat		4 557 577	3 331 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	786	701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-149 363	-153 512
Summa finansiella poster		<u>-148 577</u>	<u>-152 810</u>
Årets resultat		4 409 000	3 178 829

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	48 075 200	46 165 957
Mark		2 144 740	2 144 740
		<u>50 219 940</u>	<u>48 310 697</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	152 500
Summa anläggningstillgångar		<u>50 220 440</u>	<u>48 463 197</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 768	62 094
Avräkningskonto HSB		1 078 543	0
Övriga fordringar	Not 10	544 884	681 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 464	412 181
		<u>1 680 659</u>	<u>1 155 645</u>

Kassa och bank	Not 12	3 310 749	2 250 670
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 991 408</u>	<u>3 406 315</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>55 211 848</u>	<u>51 869 512</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

2

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 677 250

2 677 250

Upplåtelseavgifter

701 585

701 585

Fond för yttre underhåll

20 948 169

22 208 294

24 327 004

25 587 129

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 247 119

4 808 165

Årets resultat

4 409 000

3 178 829

13 656 119

7 986 994

Summa eget kapital

37 983 123

33 574 123

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 500 000

11 100 000

10 500 000

11 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

600 000

600 000

Leverantörsskulder

548 421

587 276

Skatteskulder

33 952

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

4 120 070

3 818 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 426 282

2 190 077

6 728 725

7 195 389

Summa skulder

17 228 725

18 295 389

Summa eget kapital och skulder

55 211 848

51 869 512

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 409 000	3 178 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 330 092	1 231 424
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>5 739 092</u>	<u>4 410 253</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	553 528	-252 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-466 664</u>	<u>-1 179 256</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 825 956	2 978 517
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 239 335	-4 649 893
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>152 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 087 335	-4 649 893
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-600 000</u>	<u>-300 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-300 000
Årets kassaflöde	2 138 622	-1 971 376
Likvida medel vid årets början	<u>2 250 670</u>	<u>4 222 046</u>
Likvida medel vid årets slut	4 389 292	2 250 670
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 078 543	0
Kassa och bank	<u>3 310 749</u>	<u>2 250 670</u>
Summa likvida medel	4 389 292	2 250 670

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	0,37-2,35	2082
Ombyggnader	Linjär	2,5-5	2057

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 11 100 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 27 298 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, 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	72 163	56 139
Mötesarvoden	6 494	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 399	6 366
Arvode föreningsvald revisor	5 500	5 500
Övriga arvoden och ersättningar	0	7 660
Utbildning	11 145	23 559
Kostnad för konferenser	23 703	0
Sociala kostnader	23 795	19 819
Summa	148 199	119 043

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	15 237 336	15 237 618
Hysesintäkter lokaler	277 495	276 735
Hysesintäkter garage och p-platser	569 413	545 193
Bredband	1 330	0
Försäkringsersättningar	492 432	40 265
Övriga intäkter	537 841	502 158
Brutto	17 115 847	16 601 969
Avsatt till inre fond	-692 464	-692 461
	16 423 383	15 909 508
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	2 138 767	2 149 154
Löpande underhåll	1 104 975	1 074 555
El	526 631	503 395
Uppvärmning	3 075 806	3 008 140
Vatten	641 125	594 640
Sophämtning	523 923	484 217
Fastighetsförsäkring	415 393	320 997
Städning	9 000	0
Förvaltningskostnader	651 680	721 195
Extern revision	31 663	21 238
Personalkostnader	148 199	119 043
Kabel-TV	494 286	572 969
Bredband	118 696	0
Vinterskötsel	3 703	0
Övrig drift	23 357	45 197
	9 907 204	9 614 739
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av bostäder, ytskikt	0	21 267
Underhåll av lokaler, ytskikt	49 450	47 371
Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	35 999
Underhåll av installationer, värme	0	776 696
Underhåll av installationer, ventilation	39 702	7 995
Underhåll av installationer, el	0	166 108
Underhåll av huskropp utvändigt, fönster	18 981	0
Underhåll av markytor, lekutrustning	39 539	24 690
Underhåll övrigt	2 527	180 000
	150 199	1 260 125
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	184 222	206 679
Om- och tillbyggnad	1 145 870	1 024 745
	1 330 092	1 231 424
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	239	0
Ränteintäkter bankkonto	547	701
	786	701
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	138 495	144 450
Övriga räntekostnader	10 868	9 062
	149 363	153 512

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och ombyggnader		
---------------------------------	--	--

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	49 564 835	49 564 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 564 835</u>	<u>49 564 835</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 455 475	-42 271 253
Årets avskrivningar	<u>-184 222</u>	<u>-184 222</u>
Utgående avskrivningar	<u>-42 639 697</u>	<u>-42 455 475</u>

Bokfört värde byggnader	6 925 138	7 109 360
--------------------------------	------------------	------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	40 989 840	36 339 947
Årets investeringar	<u>3 239 335</u>	<u>4 649 893</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 229 175</u>	<u>40 989 840</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 933 243	-886 041
Årets avskrivningar	<u>-1 145 870</u>	<u>-1 047 202</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 079 113</u>	<u>-1 933 243</u>

Bokfört värde ombyggnader	41 150 062	39 056 597
----------------------------------	-------------------	-------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	48 075 200	46 165 957
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 967 000</u>	<u>2 967 000</u>
	141 967 000	141 967 000

Mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	<u>3 952 000</u>	<u>3 952 000</u>
	60 952 000	60 952 000

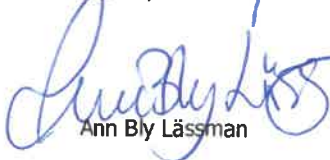
Taxvärde totalt	202 919 000	202 919 000
------------------------	--------------------	--------------------

52

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Andel HSB		500	152 500		
		500	152 500		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		445 230	513 713		
Skattefordringar		0	29 271		
Övriga fordringar		99 654	138 386		
		544 884	681 370		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	332 954		
Kabel-TV		27 464	65 749		
Övrigt		0	13 478		
		27 464	412 181		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		3 218 967	2 159 436		
Resurs Bank		91 782	91 234		
		3 310 749	2 250 670		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 677 250	701 585	22 208 294	4 808 165	3 178 829
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 260 125	4 438 954	-3 178 829
Årets resultat					4 409 000
Belopp vid årets slut	2 677 250	701 585	20 948 169	9 247 119	4 409 000
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	85424	1,21%	2019-06-01	11 100 000	600 000
				11 100 000	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					10 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 100 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				27 184 000	27 184 000
Varav obelånade				-13 449 000	-13 449 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				13 735 000	13 735 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	600 000	600 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	23 268	0
Arbetsgivaravgifter	23 058	0
Mervärdesskatt	5 661	0
Inre fond	3 987 066	3 818 036
Övriga kortfristiga skulder	81 017	0
	4 120 070	3 818 036
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	808 351	1 447 225
Upplupna räntekostnader	11 193	11 535
Upplupen el	48 975	0
Upplupen värme	409 897	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 867	731 317
	1 426 282	2 190 077

Märsta, den *25/4-2019*


Ann Bly Lässman


Sonja Lindén



Emma Karlsson


Eva Bruska


Carita Ström

Vår revisionsberättelse har *9-5-19* avgivits beträffande denna årsredovisning


Helene Klang Toivonen
Av stämman vald revisor


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Märsta, org.nr. 714800-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Märsta 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. Revisoremas 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.

Upplýsning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet

9

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 Stinsen i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 9/5-2019

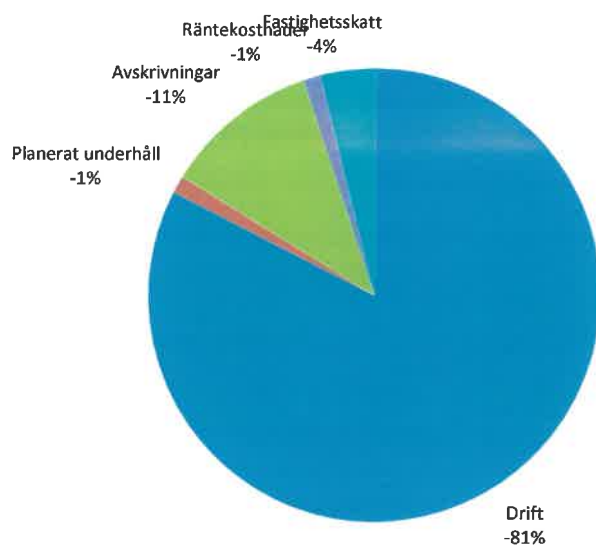
Niclas Währenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Helene Klang Toivonen

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

