



Org Nr: 715200-1025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1025

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Makaronen 7 och har sitt säte i Sundbybergs kommun

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2 358
Hysesrätter	0	0
Lokaler	6	241
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1927 och 1929 värdeår 1948

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

OVK genomfört och godkänt under året

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Renovering av toaletterna i källarna
2020	Byggnad	Ommålning tak och väggar i torkrummet, samt väggar i rummen runt torkrummet
2020	Byggnad	Byte av kylskåp i styrelserummet
Närmsta åren	Byggnad	Omputsning av fasad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1976	El	Byte av elledningar
1993	Tak	Ombyggnad tak, fasader, trapphus, tvättstuga, badrum och kök. Byte av stammar och fönster
2004	Värme	Byte av värmestammar och radiatorer i hela fastigheterna
2005	Värme	Byte av värmeväxlare och expansionskärl, torktumlare
2009	Tvättstuga	Nytt torkskåp och byte av tvättmaskiner
2012	Mark	Ny altan på gården och nya utemöbler
2013-2014	Lokaler	Totalrenovering av två lokaler
2017	Byggnad	Ommålning trapphus och tvättstuga

Övriga väsentliga händelser

Ansökan om bygglov för balkonger in mot gården godkänt av kommunen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-13 haft följande sammansättning:



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Styrelsemedlem

Kin-Chun Wong
Nils Törnblom
Katarina Samnegård
Jan Hallén
Lina Parling
Sandra Lang
Malin Hofstedt
Sara Hildingsson
Lars Josefsson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot (avgick januari 2019)
Ledamot (avgick januari 2019)
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Kin-Chun Wong
Eirik Pihlstrøm
Katarina Samnegård
Jan Hallén
Lina Parling
Martin Ljungberg
Nils Törnblom
Lars Josefsson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Hallén, Lina Parling, Eirik Pihlstrøm, Kin-Chun Wong. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ossian Lundin Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Martin Ljungberg.

Valberedning

Valberedningen består av Frida Westberg Atteman.

Underhållsplan

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

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 (63) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (10) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	698	698	634	634	634
Totala Intäkter kr/kvm	790	794	730	731	724
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	266	248	198	210	226
Belåning, kr/kvm	4 078	4 078	4 078	4 078	4 342
Räntekänslighet	6%	6%	7%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	470	466	455	443	414
Energikostnader kr/kvm	175	181	166	171	159

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 054	2 065	1 898	1 900	1 883
Resultat efter finansiella poster	450	77	-168	303	259
Soliditet	16%	13%	12%	13%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 053 575
Rörelsekostnader	- 1 528 207
Finansiella poster	- 75 136
Årets resultat	450 232
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 242 310
Årets sparande	692 542
Årets sparande per kvm total yta	266

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	0	1 206 811	300 616	77 163
Reservering till fond 2018			334 000	-334 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-323 789	323 789	
Balanserad i ny räkning				77 163	-77 163
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					450 232
Belopp vid årets slut	20 000	0	1 217 022	367 568	450 232

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	367 568
Årets resultat	450 232
	817 800

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	296 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	521 800
	817 800

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	817 800
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 053 575	2 064 718
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 220 287	-1 534 495
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 981	-61 319
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 628	-2 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 310	-242 310
Summa rörelsekostnader		<u>-1 528 207</u>	<u>-1 840 753</u>
Rörelseresultat		525 368	223 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 880	688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-80 016</u>	<u>-147 491</u>
Summa finansiella poster		<u>-75 136</u>	<u>-146 803</u>
Årets resultat		450 232	77 163

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>11 092 988</u>	<u>11 335 298</u>
		11 092 988	11 335 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>11 093 488</u>	<u>11 335 798</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		65	6 003
Övriga fordringar	Not 9	766 444	950 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>87 741</u>	<u>75 816</u>
		854 250	1 032 459
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 150 000	350 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 004 250</u>	<u>1 382 459</u>
Summa tillgångar		<u>13 097 738</u>	<u>12 718 257</u>

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 000	20 000
Yttre underhållsfond	1 217 022	1 206 811
	<u>1 237 022</u>	<u>1 226 811</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	367 568	300 616
Årets resultat	450 232	77 163
	<u>817 800</u>	<u>377 779</u>
Summa eget kapital	<u>2 054 822</u>	<u>1 604 590</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
	10 600 000	10 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	67 127	127 904
Skatteskulder	4 666	0
Övriga skulder	Not 13 111 223	109 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>259 900</u>	<u>276 142</u>
	442 916	513 667
Summa skulder	<u>11 042 916</u>	<u>11 113 667</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 097 738</u>	<u>12 718 257</u>

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	450 232	77 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 310	242 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>692 542</u>	<u>319 473</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 645	-6 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-70 751</u>	<u>-245</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>617 147</u>	<u>312 414</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	617 147	312 414
Likvida medel vid årets början	1 298 943	986 529
Likvida medel vid årets slut	1 916 090	1 298 943

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



HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,54% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Uppskjuten skatt

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

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 645 056	1 645 056
Hyror	328 680	320 898
Bredband	81 000	81 000
Övriga intäkter	10 839	19 764
Bruttoomsättning	<u>2 065 575</u>	<u>2 066 718</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 000	-2 000
	2 053 575	2 064 718
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	222 201	196 891
Reparationer	67 162	77 026
El	32 528	33 056
Uppvärmning	331 356	339 103
Vatten	98 662	104 891
Sophämtning	81 662	87 532
Fastighetsförsäkring	53 715	51 160
Kabel-TV och bredband	116 150	115 115
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	84 845	78 845
Förvaltningsarvoden	114 160	105 203
Övriga driftkostnader	17 847	21 883
Planerat underhåll	0	323 790
	1 220 287	1 534 495
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	262
Administrationskostnader	21 281	11 919
Extern revision	10 750	9 313
Konsultkostnader	11 250	20 125
Medlemsavgifter	19 700	19 700
	62 981	61 319
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	628	628
	2 628	2 628
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	221	522
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 598	131
Övriga ränteintäkter	61	35
	4 880	688
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	79 811	147 488
Övriga räntekostnader	205	3
	80 016	147 491

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 224 059	15 224 059			
Ingående anskaffningsvärde mark	112 069	112 069			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 336 128	15 336 128			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-4 000 829	-3 758 519			
Årets avskrivningar	-242 310	-242 310			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 243 139	-4 000 829			
Utgående redovisat värde	11 092 988	11 335 298			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 000 000	20 400 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 421 000	1 319 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	18 800 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	867 000	549 000			
Summa taxeringsvärde	50 288 000	41 068 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	354	362			
Skattefordran	0	1 334			
Avräkningskonto HSB Stockholm	766 090	948 943			
	766 444	950 639			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	86 953	75 685			
Upplupna intäkter	788	131			
	87 741	75 816			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 150 000	350 000			
	1 150 000	350 000			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788886132	0,71%	2020-04-03	10 600 000	0
				10 600 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 600 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 445 300	12 445 300
Not 13 Övriga skulder					

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner	55 644	55 644
Momsskuld	8 784	7 182
Inre fond	46 795	46 795
	111 223	109 621

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 683	36 923
Förutbetalda hyror och avgifter	163 279	159 943
Övriga upplupna kostnader	77 938	79 276
	259 900	276 142

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-27


Erik Pihlström


Jan Hallen


Katarina Sampegård


Kin-Chun Wong


Lars Josefsson


Lina Parling


Martin Ljungberg


Nils Törnblom

Vår revisionsberättelse har 2020-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning.


Ossián Lundin

4/62020

Joakim Hall

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg, org.nr. 715200–1025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Makaronen i Sundbyberg 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 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisionsssed 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Makaronen i Sundbyberg 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Stockholm den 31 15 2020

4/6 2020


Ola Trané

Ossian Lundin

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor