

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB brf Hagen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2814

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ridhästen 121 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1974. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 844 m². Taxeringsvärdet är 118 004 tkr, varav byggnadsvärdet är 80 680 tkr och markvärdet 37 324 tkr.

Fastigheterna var 2018 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	164	10 065
Lokaler (inkl. förråd)	20	368

Samfällighet

Brf Hagen ingår i Ridhästens Samfällighetsförening, vilket innebär att vi räknas som en fastighet inom Samfälligheten och bidrar med 44.6% av kostnaderna till skötseln av vår gemensamhetsanläggning.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Christofer Larsson
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- AMK Städservice AB - trappstädning
- Avloppsteknik
- HSB Värmland – energi

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Grafström
Elisabeth Pee
Bo Nyström
Camilla Svensson
Per Ekstrand
Jan Mattsson
Christofer Larsson

Ordförande
Vice ordf./ekonomi
Sekreterare
Info./webbansv.
Fastighetsansv.
Miljö/brandskyddansv.
HSB Norra Stor
Stockholm

Styrelsesuppleanter

Rolf Hellman
Ingeborg van Ekris

Ledamöter vars mandattid går ut

Thomas Grafström
Camilla Svensson
Jan Mattsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Grafström, Elisabeth Pee, Bo Nyström och Per Ekstrand, två i förening.

Suppleanter vars mandattid går ut

Rolf Hellman
Ingeborg van Ekris

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Erica Hammarstedt

Revisorsuppleant

Ingeli Gidgård

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anna-Karin Rehnfeldt sammankallande
Bo Björnström

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Thomas Grafström
Bo Nyström

Suppleant

Elisabeth Pee

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	8 163	8 149	8 083	7 822	7 432
2. Årets resultat, tkr	1 762	1 629	955	1 526	1 821
3. Fond för yttre underhåll, tkr	7 640	7 868	8 599	9 027	8 961
4. Belåning, kr/kvm totalyta	1 117	1 227	1 239	1 349	1 360
5. Räntekänslighet	1,5	1,6	1,6	1,8	1,9
6. Soliditet, %	59,1	54,4	52,0	48,3	45,1
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	756	756	757	740	727
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	244	271	251	264	244
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	242,1	230,1	220,2	219,5	225,8

*) 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	1 373 900	0	7 867 792	5 749 986	1 628 996
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-227 972	1 856 968	-1 628 996
Årets resultat					1 761 891
Belopp vid årets slut	1 373 900	0	7 639 820	7 606 954	1 761 891

Resultatet för 2018 är 1 761 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är värme 1 191 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

1.1.1.1

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2018-04-18. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar varav 0 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 201 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

År	Åtgärd
2018	Byte av resterande hissar

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 13st. överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 12st. Andrahandsuthyrningar under året var 2 st.

1.1.1.2

Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 8 informationsblad under verksamhetsåret.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett positivt resultat på c:a 146 tkr.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Tätning av diffusions fog
2019	Fortsatt utredning samt åtgärder av fuktskador på trapphus

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 ska revideras.

Årets resultat

1.1.1.3

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 606 954
Årets resultat	1 761 891
	<hr/>
	9 368 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 368 845
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	154 909
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-357 600
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	9 166 154

1.1.1.4

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	7 639 820
Årets förändring enligt ovanstående disposition	202 691
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	7 842 511

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	8 163 482	8 148 941
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 328 120	-5 029 865
Planerat underhåll	Not 4	-154 909	-569 672
Fastighetsskatt		-229 308	-225 700
Avskrivningar	Not 5	<u>-540 485</u>	<u>-533 182</u>
Summa fastighetskostnader		-6 252 822	-6 358 419
Bruttoresultat		1 910 660	1 790 523
Rörelseresultat		1 910 660	1 790 522
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 314	3 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-153 083</u>	<u>-165 101</u>
Summa finansiella poster		-148 769	-161 526
Resultat efter finansiella poster		1 761 891	1 628 995
Årets resultat		1 761 891	1 628 996

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	21 345 947	20 670 301
Mark		4 896 946	4 896 946
Inventarier	Not 9	<u>295 353</u>	<u>337 547</u>
Summa anläggningstillgångar		26 538 247	25 904 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 714	29 691
Avräkningskonto HSB		4 367 769	4 211 525
Övriga fordringar	Not 10	17 317	45 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>128 070</u>	<u>315 899</u>
		4 543 870	4 602 727

Kassa och bank	Not 12	1 283	1 244
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 545 153</u>	<u>4 603 971</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>31 083 400</u>	<u>30 508 765</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 373 900

1 373 900

Fond för yttre underhåll

7 639 820

7 867 792

9 013 720

9 241 692

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 606 954

5 749 986

Årets resultat

1 761 891

1 628 996

9 368 845

7 378 982

Summa eget kapital

18 382 565

16 620 674

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 130 196

12 242 196

11 130 196

12 242 196

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

112 000

112 000

Leverantörsskulder

337 379

433 528

Skatteskulder

13 757

10 149

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

130 436

127 641

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

977 067

962 577

1 570 639

1 645 895

Summa skulder

12 700 835

13 888 091

Summa eget kapital och skulder

31 083 400

30 508 765

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	0,90%	2093
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2% och 3%	2064
Inventarier	Linjär	10%	2026

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 4 000 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 4 003 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	134 400	132 900
Mötesarvoden	36 500	37 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	2 089
Sociala kostnader	45 692	45 444
Summa	220 592	219 433

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 607 292	7 607 292
	Hysesintäkter lokaler	93 742	93 575
	El	454 911	447 057
	Övriga intäkter	7 537	1 017
	Brutto	8 163 482	8 148 941
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	274 880	281 498
	Löpande underhåll	209 357	293 767
	El	822 965	640 106
	Uppvärmning	1 191 405	1 180 995
	Vatten	422 498	494 865
	Sophämtning	147 788	233 162
	Fastighetsförsäkring	140 863	131 648
	Städning	174 200	164 228
	Förvaltningskostnader	564 204	539 173
	Extern revision	13 100	13 575
	Personalkostnader	220 592	219 433
	Kabel-TV	116 003	114 177
	Tvättstugor	57 615	55 148
	Bredband	2 040	2 040
	Samfälligheter	510 326	510 276
	OVK	106 250	0
	Energi driftsavtal	292 110	104 870
	Övrig drift	61 924	50 904
		5 328 120	5 029 865
Not 4	Planerat underhåll		
	Planerat underhåll Ventilation	118 750	0
	Planerat underhåll Tak	36 159	0
	Planerat underhåll Lokale		128 239
	Planerat underhåll gemensamma utrymmen ytskikt		45 540
	Planerat underhåll Tvättutrustning		185 396
	Planerat underhåll installationer Belysning		95 184
	Planerat underhåll Fasad		115 313
		154 909	569 672
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	271 276	279 922
	Om- och tillbyggnad	227 016	211 066
	Maskiner och inventarier	42 193	42 193
		540 485	533 182
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 657	2 871
	Övriga ränteintäkter	657	704
		4 314	3 575
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	152 887	165 040
	Räntekostnader skattekonto	118	0
	Övriga räntekostnader	78	61
		153 083	165 101

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 876 886	30 876 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 876 886</u>	<u>30 876 886</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 200 133	-18 920 211
Årets avskrivningar	<u>-271 277</u>	<u>-279 922</u>
Utgående avskrivningar	<u>-19 471 409</u>	<u>-19 200 133</u>
Bokfört värde byggnader	11 405 477	11 676 753
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 758 313	9 758 313
Årets investeringar	<u>1 173 938</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 932 251</u>	<u>9 758 313</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-764 764	-553 698
Årets avskrivningar	<u>-227 016</u>	<u>-211 066</u>
Utgående avskrivningar	<u>-991 780</u>	<u>-764 764</u>
Bokfört värde ombyggnader	9 940 470	8 993 549
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	21 345 947	20 670 301
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	<u>680 000</u>	<u>680 000</u>
	80 680 000	80 680 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	<u>324 000</u>	<u>324 000</u>
	37 324 000	37 324 000
Taxvärde totalt	118 004 000	118 004 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	421 933	421 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>421 933</u>	<u>421 933</u>
Ingående avskrivningar	-84 386	-42 193
Årets avskrivningar	<u>-42 193</u>	<u>-42 193</u>
Utgående avskrivningar	<u>-126 580</u>	<u>-84 386</u>
Bokfört värde	295 353	337 547

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		17 317	45 612		
		<u>17 317</u>	<u>45 612</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	140 863		
Kabel-TV		29 630	28 998		
Övrigt		98 440	146 038		
		<u>128 070</u>	<u>315 899</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		1 283	1 244		
		<u>1 283</u>	<u>1 244</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 373 900	0	7 867 792	5 749 986	1 628 996
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-227 972	1 856 968	-1 628 996
Årets resultat					1 761 891
Belopp vid årets slut	<u>1 373 900</u>	<u>0</u>	<u>7 639 820</u>	<u>7 606 954</u>	<u>1 761 891</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	667715>956127	1,30%	2019-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek	6940	1,36%	2021-03-30	2 156 024	112 000
Stadshypotek	767222>956128	1,33%	2020-06-30	5 086 172	0
				<u>11 242 196</u>	<u>112 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					11 130 196
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 682 196
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				18 473 000	18 473 000
Varav obelånade				<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>18 473 000</u>	<u>18 473 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	112 000	112 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	122 946	125 814
Övriga kortfristiga skulder	7 490	1 827
	<u>130 436</u>	<u>127 641</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	586 116	654 217
Upplupna räntekostnader	19 548	23 119
Upplupen el	91 685	15 532
Upplupen värme	185 470	170 836
Upplupen sophämtning	15 189	48 387
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 059	50 486
	<u>977 067</u>	<u>962 577</u>

Sollentuna 2019-

Thomas Grafström

Johan Ekstrand

Christofer Larsson

Elisabeth Pee

Bo Lennart Nyström

Camilla Svensson

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 Hagen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

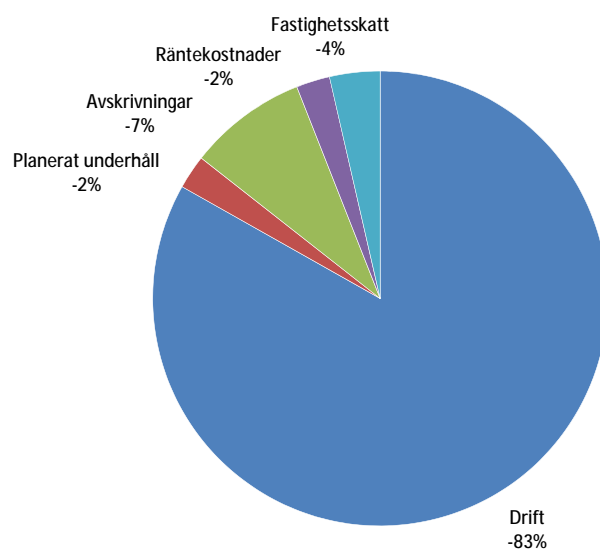
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den / 2019

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

