

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:106 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 938 m². Från och med år 2016 har fastigheten nytt taxeringsvärde 94 550 tkr, varav byggnadsvärdet är 67 954 tkr och markvärdet 26 596 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring samt kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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	143	8 981
Lokaler (inkl. förråd)	18	181
Garage	10	190
Parkeringsplatser	52	0
Summa	213	9 352

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av Upplands-Bro Kommun (juridisk person). Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (165 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Ringvägen 12 och 14 samt Knektvägen 1.

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts av HSB Städ AB t o m 2018-05-01 och av "Ready Steady Clean" fr o m 2018-05-02.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Frögéli	Ordförande
Marie-Louise Peters	Vice ordförande
Mattias Falk	Sekreterare
Guy Spring	Ledamot
Leif Uhlan	Ledamot
Camilla Suneson	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Birgitta Sternhäll

Avgående styrelseledamöter

Bo Frögéli
Marie-Louise Peters

Avgående styrelsesuppleanter

Birgitta Sternhäll

Firmatecknare

Bo Frögéli, Marie-Louise Peters, Guy Spring och Mattias Falk, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Bo Johansson

Revisorsuppleant

Aram Mäkivierikko

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

Valberedning

Alice Eriksson	Sammanställande
Blenda Heinze	
Britt-Marie Andersson	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Frögéli

Suppleant

Marie-Louise Peters

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7597	7 350	6 787	6 587	6 027
Årets resultat, tkr	533	1 818	1 020	1 278	1 304
Fond för yttre underhåll, tkr	7 085	5 809	5 143	4 163	3 304
Belåning, kr/kvm totalyta	5 457	2 183	0	0	436
Räntekänslighet	7,2	3,1	0	0	0,7
Soliditet, %	18,3	30,8	80,4	82,9	54,7
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	770	725	685	665	639
Energikostnad (el, värme&vatten) kr/kvm totalyta	221	226	228	214	218
Utrymme för återinv. och underhåll, kr/kvm*)	267	218	167	161	157

*) 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	976 315	0	5 809 435	2 397 134	1 818 347
Vinstdisp enl. stämmobeslut		.	1 275 195	543 152	-1 818 347
Årets resultat					533 844
Belopp vid årets slut	976 315	0	7 084 630	2 940 286	533 844

Lån

Till och med 2018-12-31 har föreningen tagit upp 50 MSEK i nya lån, varav 30 MSEK år 2018, för att finansiera stamreningen

Mervärdesskatt

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

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-24. På stämman deltog 43st. röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar (179 föregående år) varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 19st. protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 10 st överlåtits under året varav 7 på öppna marknaden. Den genomsnittliga köpeskillingen på öppna marknaden var 30 272 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 20 st.och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick 31 136 kr/m².

Drift

Stambyte har slutförts under året. All maskinutrustning i tvättstugorna har bytts ut. Våningsplan och trapphus har målats om. Ny belysning (s k pollar) har monterats vid Knektvägen 1. På föreningens mark har anlagts 10 nya permanenta p-platser.

Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om byte av samtliga balkonger.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 20 juni 2018. Underhållsplanen har uppdaterats.

Årsavgift

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 6 % fr. o m 2018-01-01.

Information

Föreningen har delat ut 4 st. informationsblad "Styrelsen informerar" till alla medlemmar, samt löpande information kring pågående stambyte.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 818 347 tkr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan/budget uppgår till 287 Tkr. Beräknad överföring från yttre fond för utfört underhåll beräknas uppgå till 68 Tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 6 % fr. o m 2019-01-01.

Framtida underhåll/underhållsplan

En extra föreningsstämma kommer att hållas 2019-02-06 för beslut om styrelsens förslag för byte av föreningens samtliga balkonger.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Utbyte av samtliga balkonger

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 940 286
Årets resultat	<u>533 844</u>
	3 474 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 474 130
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	703 436
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	<u>-227 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 950 566

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	7 084 630
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-476 436</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019*	6 608 194

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	7 597 473	7 349 688
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 925 973	-5 136 250
Planerat underhåll	Not 4	-703 436	0
Fastighetsskatt		-206 691	-203 545
Avskrivningar	Not 5	-1 205 206	-176 814
Summa fastighetskostnader		-7 041 306	-5 516 609
Rörelseresultat		556 168	1 833 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 092	9 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-33 415	-23 750
Summa finansiella poster		-22 323	-14 731
Årets resultat		533 844	1 818 347

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	53 473 056	7 107 231
Mark		649 600	649 600
Inventarier	Not 9	642 937	0
Pågående byggnation balkonger	Not 10	373 415	16 024 471
Summa anläggningstillgångar		55 139 008	23 781 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 502	0
Avräkningskonto HSB		5 757 843	9 643 763
Övriga fordringar	Not 11	6 987	15 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	260 032	347 655
		6 044 364	10 006 729
	-76 445	286 521	
Kassa och bank	Not 13	1 863 812	1 839 841
Summa omsättningstillgångar		7 908 177	11 846 570
Summa tillgångar		63 047 185	35 627 872

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

976 315

976 315

Fond för yttre underhåll

7 084 630

5 809 435

8 060 945

6 785 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 940 287

2 397 134

Årets resultat

533 844

1 818 347

3 474 131

4 215 482

Summa eget kapital

11 535 076

11 001 232

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

50 000 000

20 000 000

50 000 000

20 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

388 842

3 517 158

Skatteskulder

3 851

705

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

173 858

437 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

945 558

671 754

1 512 109

4 626 640

Summa skulder

51 512 109

24 626 640

Summa eget kapital och skulder**63 047 185****35 627 872**

2018-01-01
2018-12-31

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	533 844	1 818 347
-----------------------------------	---------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 205 206	176 814
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 739 050	1 995 161

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	76 445	14 598
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 114 532	2 409 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 299 037	4 419 441

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-31 848 537	-16 461 069
Investeringar i maskiner/inventarier	-714 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-32 562 912	-16 461 069

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	30 000 000	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 000 000	20 000 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	11 483 604	3 525 232
Likvida medel vid årets slut	7 621 656	11 483 604

Likvida medel

Avräkningskonto HSB	5 757 843	9 643 763
Kassa och bank	1 863 812	1 839 841
Summa likvida medel	7 621 656	11 483 604

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	0,9	2082
Stambyte	Linjär	2,0	2067
Ombyggnad, tak	Linjär	2,5	2055
Ombyggnad, belysning	Linjär	5,0	2036
Inventarier	Linjär	10,0	

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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 30 000 000 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 9 364 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.

Ökat arvode 2018 beror på större arbetsbörda i anslutning till stambytet.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	154 600	65 000
Mötesarvoden	52 500	122 500
Arvode föreningsvald revisor	9 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	0
Kostnad för konferenser	15 000	24 869
Sociala kostnader	57 994	51 313
Summa	292 094	271 682

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 918 673	6 506 970
	Hysesintäkter lokaler	151 250	176 492
	Hysesintäkter garage och p-platser	131 052	124 854
	El	322 010	316 874
	Försäkringsersättningar	49 025	213 246
	Övriga intäkter	52 559	38 347
	Brutto	7 624 569	7 376 783
	Avsatt till inre fond	-27 095	-27 095
		7 597 473	7 349 688
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	611 329	667 851
	Löpande underhåll	382 368	519 207
	El	682 672	578 691
	Uppvärmning	1 047 427	1 127 906
	Vatten	293 275	367 780
	Sophämtning	349 068	343 780
	Fastighetsförsäkring	187 192	169 353
	Städning	144 735	156 018
	Förvaltningskostnader	391 393	437 049
	Extern revision	12 913	11 500
	Personalkostnader	292 094	271 682
	Kabel-TV	51 834	65 125
	Bredband	228 252	222 748
	Vinterskötsel	37 640	8 513
	Övrig drift	213 781	189 048
		4 925 973	5 136 250
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	659 186	0
	Underhåll av garage och p-platser	44 250	0
		703 436	0
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	0	0
	Byggnader, stomme	56 848	56 848
	Byggnader, fasad	13 922	13 922
	Byggnader, fönster	8 353	8 353
	Byggnader, hiss	11 138	11 138
	Byggnader, inre underhåll	11 602	11 602
	Byggnader, styr- och övervakning	9 281	9 281
	Byggnader, rest	16 706	16 706
	Om- och tillbyggnad, takomläggning 2016	27 134	27 134
	Trapp- och nödbelysning	21 830	21 830
	Stambyte	930 791	
	Ombyggnad tvättstugor	15 906	
	Ombyggnad lokaler	10 257	
	Maskiner och inventarier	71 438	0
		1 205 206	176 814
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 621	1 882
	Ränteintäkter bankkonto	6 236	6 798
	Övriga ränteintäkter	235	339
		11 092	9 019
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	30 566	23 750
	Övriga räntekostnader	2 849	0
		33 415	23 750

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 096 152	19 096 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 096 152	19 096 152
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 434 797	-13 306 947
Årets avskrivningar	-127 850	-127 850
Utgående avskrivningar	-13 562 647	-13 434 797
Bokfört värde byggnader	5 533 505	5 661 355
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 521 974	1 085 376
Årets investeringar	47 499 593	436 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 021 567	1 521 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 098	-27 134
Årets avskrivningar	-1 005 918	-48 964
Utgående avskrivningar	-1 082 016	-76 098
Bokfört värde ombyggnader	47 939 551	1 445 876
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	53 473 056	7 107 231
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	954 000	954 000
	67 954 000	67 954 000
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	596 000	596 000
	26 596 000	26 596 000
Taxvärde totalt	94 550 000	94 550 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 880	104 880
Årets utrangering	-104 880	
Årets investeringar tvättstugeutrusning	714 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	714 375	104 880
Ingående avskrivningar	-104 880	-104 880
Årets utrangering	104 880	
Årets avskrivningar	-71 438	0
Utgående avskrivningar	-71 438	-104 880
Bokfört värde	642 937	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	16 024 471	15 826 221
Årets anskaffningar balkongprojekt	32 164 763	198 250
Överfört till ombyggnad	-47 815 819	
Bokfört värde pågående byggnation	373 415	16 024 471

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	811	811			
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 176	14 500			
	6 987	15 311			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Home Solutions	13 811	13 811			
Försäkring	120 600	187 192			
Kabel-TV	12 966	12 956			
Bredband	28 600	35 752			
Upplupen intäkt enhetsmätning el	84 055	74 338			
Övrigt	0	23 606			
	260 032	347 655			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	151 323	133 588			
SBAB	1 712 490	1 706 254			
	1 863 812	1 839 841			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	976 315	0	5 809 435	2 397 134	1 818 347
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 275 195	543 152	-1 818 347
Årets resultat					533 844
Belopp vid årets slut	976 315	0	7 084 630	2 940 286	533 844
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	267261	0,95%	2019-03-12	10 000 000	0
Stadshypotek	286124	0,95%	2019-04-02	10 000 000	0
Stadshypotek	288350	0,95%	2021-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	301602	0,95%	2019-03-12	10 000 000	0
Stadshypotek	327177	1,39%	2023-10-30	10 000 000	0
				50 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31			50 000 000		
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			70 000 000		
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet			60 000 000		
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			60 000 000		

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre reparationsfond	172 718	437 023
Övriga kortfristiga skulder	1 140	0
	173 858	437 023
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	597 761	636 504
Upplupna räntekostnader	74 748	23 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 049	11 500
	945 558	671 754

Järfälla den 2019-03-05

Bo Frögeli

Marie Louise Peters

Mattias Falk

Guy Spring

Leif Uhlan

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Johansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden org nr 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden 717000-0959 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 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 Norrhöjden 717000-0959 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.

Stockholm den 2019-04-03

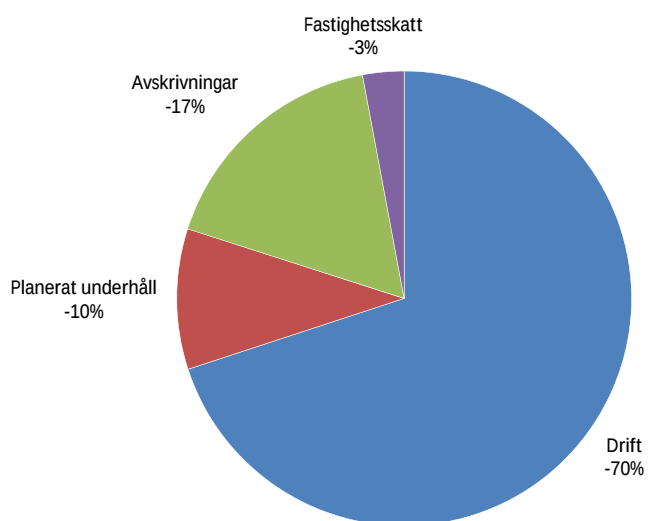
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Bo Johansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

