

Årsredovisning för

HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

717000-0959

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro, 717000-0959, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-års taxering är fastighetens taxeringsvärde 115 292 tkr, varav byggnadsvärde 81 483 tkr och markvärde 33 809 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	Totalyta (kvm)
Bostäder	143	8981
Lokaler (ink förråd)	18	181
Garage	10	190
P-platser	52	
		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 Ready Steady Clean.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bo Frögeli	Ordförande
Marie Louise Peters	Vice ordförande
Mattias Falk	Sekreterare
Guy Spring	Ledamot
Josefin Ahlberg	Ledamot

Camilla Suneson	HSB-ledamot
-----------------	-------------

Styrelsesuppleanter	
Birgitta Sternhäll	Suppleant

Avgående styrelseledamöter:

Guy Spring
Mattias Falk
Josefin Ahlberg

Avgående styrelsesuppleanter:

Birgitta Sternhäll

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Frögeli, Marie Louise Peters , Mattias Falk och Guy Spring, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Aram Mäkiwierikko med Britt-Marie Wermtun som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Axel Skarman.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bo Frögeli	Ordinarie
Marie Louise Peters	Suppleant

910.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 968	7 597	7 350	6 787	6 587
Årets resultat, tkr	-96	533	1 818	1 020	1 278
Fond för yttre underhåll, tkr	6 608	7 085	5 809	5 143	4 163
Belåning, kr/kvm totalyta	7 378	5 457	2 183	-	-
Räntekänslighet*	9,4	7	3,1	,	-
Soliditet, %	13	18	31	80	83
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	815	770	725	685	665
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	181	221	226	228	214
El, värme, vatten kr/kvm och år	211	267	218	167	161

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	976 315		7 084 630	2 940 287	533 844
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-476 436	1 010 280	-533 844
Årets resultat					-96 098
	976 315		6 608 194	3 950 567	-96 098

Lån

Till och med 2019-12-31 har föreningen tagit upp 69 MSEK i lån, varav 19 MSEK under 2019 till finansiering av balkongprojektet.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-07. På stämman deltog 55st. röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar (180 föregående år) varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 15st. protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 11 st överlåtits under året varav 9 på öppna marknaden. Den genomsnittliga köpeskillingen på öppna marknaden var 29 448 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st.och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick 30 272 kr/m².

Drift

Balkongbyte har genomförts under året. Utöver löpande underhåll har utebelysning kompletterats, energideklaration har upprättats. Fotbollsplanen har rustats upp med nytt staket, nya mål och basketkorg.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 23 augusti 2019. Underhållsplanen har uppdaterats.

Årsavgift

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

Information

Föreningen har delat ut 3 informationsblad Styrelsen informerar till alla medlemmar, samt löpande information kring pågående balkongbyte.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2020 pekar mot ett resultat på 511 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2 % fr. o m 2020-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020	Målning miljöhus, garageportar, samt dörrar i allmänna utrymmen

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 950 567
Årets resultat	-96 098
	3 854 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 854 469
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	26 056
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-164 000
Balanserat resultat efter disposition	3 716 525

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 608 194
Årets förändring enligt ovanstående disposition	137 944
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 746 138

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 968 397	7 597 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 403 717	-4 925 973
Planerat underhåll	4	-26 056	-703 436
Fastighetsskatt		-219 831	-206 691
Avskrivningar	5	-1 765 983	-1 205 206
		<u>-7 415 587</u>	<u>-7 041 306</u>
Rörelseresultat		552 810	556 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 197	11 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-662 105	-33 415
		<u>-648 908</u>	<u>-22 323</u>
Årets resultat		-96 098	533 844

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	78 534 801	53 473 056
Mark		649 600	649 600
Inventarier	9	571 500	642 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	373 415
		<u>79 755 901</u>	<u>55 139 008</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 755 901</u>	<u>55 139 008</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		33 085	19 502
Avräkningskonto HSB		6 570 000	5 757 843
Övriga fordringar	11	97 304	6 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>263 094</u>	<u>260 033</u>
		6 963 483	6 044 365
Kassa och bank	13	<u>1 884 283</u>	<u>1 863 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 847 766</u>	<u>7 908 177</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 603 667</u>	<u>63 047 185</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		976 315	976 315
Fond för yttre underhåll		6 608 194	7 084 630
		<u>7 584 509</u>	<u>8 060 945</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 950 567	2 940 287
Årets resultat		-96 098	533 844
		<u>3 854 469</u>	<u>3 474 131</u>
Summa eget kapital		<u>11 438 978</u>	<u>11 535 076</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	68 000 000	50 000 000
		<u>68 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	-
Leverantörsskulder		7 149 506	388 842
Skatteskulder		16 991	3 851
Övriga kortfristiga skulder	15	172 088	173 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	826 104	945 558
		<u>9 164 689</u>	<u>1 512 109</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 603 667</u>	<u>63 047 185</u>

90.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-96 098	533 844
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 765 983	1 205 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 669 885	1 739 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-106 961	76 445
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 652 580	-3 114 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 215 504	-1 299 036
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-714 375
Investeringar i fastigheter	-26 382 877	-31 848 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 382 877	-32 562 912
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 000 000	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 000 000	30 000 000
Årets kassaflöde	832 627	-3 861 948
Likvida medel vid årets början	7 621 656	11 483 604
Likvida medel vid årets slut	8 454 283	7 621 656
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 570 000	5 757 843
Kassa och bank	1 884 283	1 863 813
	8 454 283	7 621 656

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	0,9	2082
Ombyggnad stambyte	Linjär	2,0	2067
Ombyggnad tak	Linjär	2,5	2055
Ombyggnad belysning	Linjär	5,0	2036
Ombyggnad balkonger	Linjär	2	2069
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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 39 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 364 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	112 900	154 600
Mötesarvode	97 300	52 500
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning och konferenser	15 000	15 000
Sociala kostnader	52 123	57 994
	289 323	292 094

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 322 352	6 918 673
Hysesintäkter lokaler	109 196	151 250
Hysesintäkter garage och p-platser	151 249	131 052
Försäkringersättning	-	49 025
Intäkter el	355 146	322 010
Övriga intäkter	30 454	52 559
	7 968 397	7 624 569

Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-27 095
	7 968 397	7 597 473

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	584 486	611 329
Löpande underhåll	790 984	382 368
El	639 881	682 672
Uppvärmning	1 031 313	1 047 427
Vatten	309 881	293 275
Sophämtning	339 432	349 068
Fastighetsförsäkring	120 600	187 192
Städning	179 256	144 735
Förvaltningskostnader	430 924	391 393
Extern revision	14 663	12 913
Personalkostnader	289 323	292 094
Kabel-TV	51 882	51 834
Bredband	213 772	228 252
Vinterskötsel	85 564	37 640
Övrig drift	321 756	213 781
	5 403 717	4 925 973

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		659 186
Utfört underhåll mark	26 056	
Utfört underhåll garage och parkering		44 250
	26 056	703 436

SD.

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 694 545	1 133 768
Inventarier	71 438	71 438
	1 765 983	1 205 206

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	5 881	6 236
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 510	4 621
Övriga ränteintäkter	806	235
	13 197	11 092

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	662 003	30 566
Övriga räntekostnader	102	2 849
	662 105	33 415

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	68 117 719	20 618 126
-Årets anskaffningar	26 756 290	47 499 593
-Årets utrangeringar	-2 746 653	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	92 127 356	68 117 719
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 644 663	-13 510 895
-Årets utrangering	2 746 653	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 694 545	-1 133 768
	-13 592 555	-14 644 663
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	78 534 801	53 473 056
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	80 000 000	67 000 000
Byggnader - lokaler	1 483 000	954 000
	81 483 000	67 954 000
Mark - bostäder	33 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	809 000	596 000
	33 809 000	26 596 000
Summa taxeringsvärde	115 292 000	94 550 000

90.

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	714 375	104 880
-Nyanskaffningar		714 375
-Avyttringar och utrangeringar		-104 880
	<u>714 375</u>	<u>714 375</u>
-Vid årets början	-71 438	-104 880
-Avyttringar och utrangeringar		104 880
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-71 438	-71 438
	<u>-142 876</u>	<u>-71 438</u>
Redovisat värde vid årets slut	571 499	642 937

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	373 415	16 024 471
Årets anskaffningar	26 382 875	32 164 763
Omklassificeringar	-26 756 290	-47 815 819
Redovisat värde vid årets slut	-	373 415

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-17 731	811
Övriga kortfristiga fordringar	115 035	6 176
	<u>97 304</u>	<u>6 987</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	87 566	85 000
Kabel-tv och bredband	48 903	41 566
Fastighetsförsäkring	126 626	120 600
Övrigt		12 866
	<u>263 095</u>	<u>260 032</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	1 718 371	1 712 490
Swedbank	165 912	151 322
	<u>1 884 283</u>	<u>1 863 812</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta i %	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	396809	0,80	2020-02-14	5 000 000
Stadshypotek	401665	0,66	2020-12-14	24 000 000
Stadshypotek	288350	0,95	2021-03-20	10 000 000
Stadshypotek	327177	1,39	2023-10-30	10 000 000
Stadshypotek	367677	1,28	2024-04-30	10 000 000
Stadshypotek	388929	0,80	2020-01-02	10 000 000
				<u>69 000 000</u>

Nästa års beräknade amortering	-1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	68 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	64 000 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	70 000 000	60 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	70 000 000	60 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	172 088	172 718
Övriga kortfristiga skulder		1 140
	172 088	173 858

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	641 085	597 761
Upplupna räntekostnader	90 876	74 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 143	273 049
	826 104	945 558

20.

Järfälla 2020-02-25



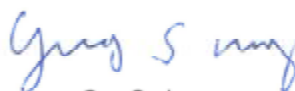
Bo Frögeli



Marie Louise Peters



Mattias Falk



Guy Spring



Josefin Ahlberg



Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-31



Aram Mäki
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

an.

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 Northöden 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 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. Revisor 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 förevarlig 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 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

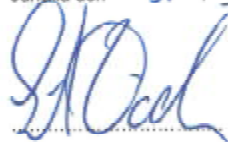
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Järfälla den

31 / 3

2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Aram Mäkitvierikko

Av föreningen vald revisor