

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HersbyKvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Pettersson	Ledamot
Mattias Rydell	Ledamot
Charlotta Ströman Mellblom	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Christian Söderström	Ledamot

Oscar Hedskog	Suppleant
Gunilla Hård af Segerstad	Suppleant
Sören Ingman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Jönsson
Gustaf Looft
Fredrik Tofft

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

HLB Revisionsgruppen

Valberedning

Patrik Ekspong
Gustav Loft

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTBLICKEN 1 M.FL.	2000	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

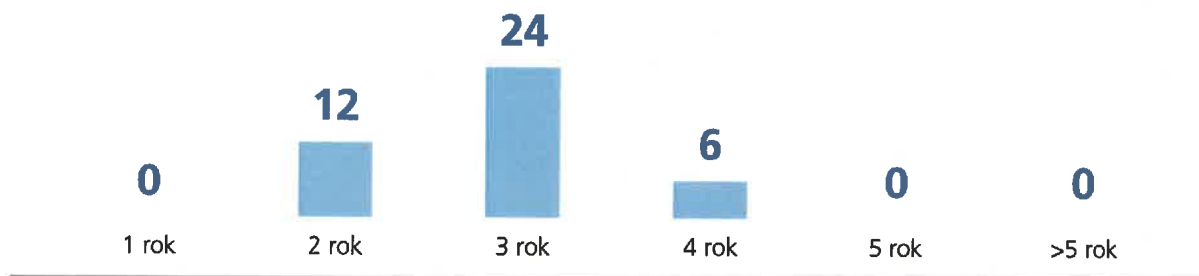
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 053 m², varav 2 826 m² utgör lägenhetsyta och 227 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elbutik	76 m ²	2021-07-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsfläktar	2019	Samtliga ventilationsfläktar i fastigheterna byttes
Fiber	2019	Fiber installerades samtliga lägenheter
Dränering	2019 - 2020	Ett modernt dräneringssystem installeras runt båda fastigheterna, arbetet startade hösten 2019 och slutförs 2020
Renovering av avloppstam	2019	Avloppsstammen i källaren 44-46 byttes ut och källaren målades om
Butikslokal	2018 - 2019	Föreningens butikslokal renoverades med nytt avlopp, toalett, pentry och ventilation
Trädgård	2018	Ett större markarbete utfördes vid hus 44-46
Torkrum	2018	Torkrum renoverades och nya maskiner installerades
Tvättstuga	2017	Tvättstugan renoverades och nya maskiner installerades
Spolning stammar	2016	Samtliga stammar spolades
Frostning av källarfönster	2016	Samtliga källarfönster frostades
Målning fönster	2016	Samtliga fönster i norr, väst och öst målades
Omläggning av tak	2013	Nytt tegeltak
Renovering av trapphus och källare	2010	
Ny värmecentral	2006	
Renovering av fasad och balkonger	2003	
Stambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsstam	2020	Delar av avloppsstammen i källare hus 34-42 kommer bytas
Elkraftsystem	2022	
Målning av gemensamma ytor	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
20150409	SBC
1	Kraft Lidingö
2	Comhem

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi till följd av att styrelsen arbetar både långsiktigt och aktivt för att säkerställa fastighetens fortlevnad över tid.

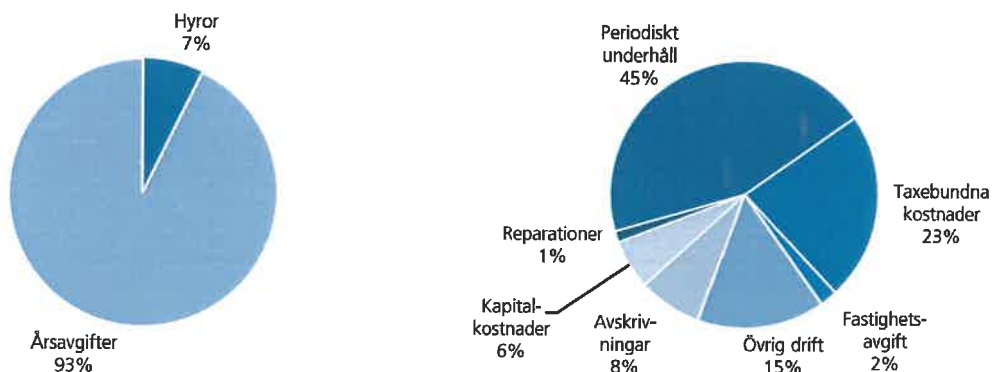
Under 2019 arbetade styrelsen vidare med föreningen flerårsbudget där hänsyn tagits till framtida underhåll, löpande kostnader och inflation. Trots att flera större arbeten genomfördes under 2019 så upptogs inte några nya lån och i dagsläget planeras ingen avgiftsjustering. Vi årets slut fördes samtal i styrelsen om att eventuellt placera 3 miljoner kronor i ett räntekonto alternativt amortera motsvarande summa på föreningens lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 147 984	953 273
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 995 013	2 036 106
Finansiella intäkter	86	40
Medlemsinsatser	0	9 150 000
Ökning av kortfristiga skulder	642 287	0
	2 637 386	11 186 146
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 717 997	1 790 670
Finansiella kostnader	187 879	183 508
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 726 138	0
Ökning av kortfristiga fordringar	26 400	7 974
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 284
	4 658 414	1 991 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 126 955	10 147 984
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 021 029	9 194 710

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningen har gått bra under året och föreningen hade sedvanliga städdagar vår samt höst.

Styrelsen har följt och arbetat i enlighet med den underhållsplan som togs fram tillsammans med SBC 2015. Under året genomfördes följande större arbeten. Avloppsstammar under källargolvet i Kyrkvägen 44-46 har bytts ut eller i vissa fall relinats, återställande av källargång inklusive cykelförråd slutförts under 2020. Föreningen har gjort en genomgripande upprustning av butikslokalen, som är uthyrd, slutfördes under 2019. De tre ventilationsfläktarna på vindarna har bytts ut. Under hösten påbörjades dräneringsarbete av samtliga ytterväggar på båda husen ett arbete som slutförs under 2020.

Vidare genomfördes en ventilationskontroll (OVK-besiktning) i slutet av året. Ventilationen i fastigheterna är godkänd men det fanns några mindre anmärkningar som vissa enskilda bostadsrättsinnehavare behöver åtgärda. Slutligen så installerades fiber i samtliga lägenheter.

Den ekonomiska förvaltningen har fungerat mycket bra i gott samråd med SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	637	608	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	194	590	1 028	1 082
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 455	5 455	5 455	5 460
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	178	180	179	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	60	56	74
Soliditet (%)	59	61	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 148	-173	-18	-51
Nettoomsättning (tkr)	1 995	2 036	2 057	2 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 826 m² bostäder och 227 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 675 102	0	0	20 675 102
Upplåtelseavgifter	9 819 916	0	0	9 819 916
Fond för yttre underhåll	1 426 265	0	-377 589	1 803 854
S:a bundet eget kapital	31 921 283	0	-377 589	32 298 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 824 932	0	204 139	-7 029 070
Årets resultat	-1 148 134	-1 148 134	173 450	-173 450
S:a ansamlad förlust	-7 973 066	-1 148 134	377 589	-7 202 521
S:a eget kapital	23 948 217	-1 148 134	0	25 096 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 148 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 824 931
summa balanserat resultat	-7 973 065

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

-889 013
1 407 043
-7 455 035

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 995 012	2 036 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	10
Summa rörelseintäkter		1 995 013	2 036 106

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 508 708	-1 458 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 431	-268 361
Personalkostnader	Not 6	-72 859	-64 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 356	-235 419
Summa rörelsekostnader		-2 955 354	-2 026 088

RÖRELSERESULTAT

-960 341 **10 018**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 879	-183 508
Summa finansiella poster		-187 793	-183 468

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 148 134 **-173 450**

ÅRETS RESULTAT

-1 148 134 **-173 450**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	30 469 341	30 621 147
Pågående byggnation	Not 9	1 648 638	0
Inventarier	Not 10	8 455	16 505

Summa materiella anläggningstillgångar **32 126 434** **30 637 652**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

32 126 434

30 637 652

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		15 416	6 416
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 231 185	10 234 814

Summa kortfristiga fordringar **8 246 601** **10 241 230**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

8 246 601

10 241 230

SUMMA TILLGÅNGAR

40 373 035

40 878 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 495 018	30 495 018
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 426 265	1 803 854

Summa bundet eget kapital **31 921 283** **32 298 872**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 824 932	-7 029 070
Årets resultat		-1 148 134	-173 450

Summa fritt eget kapital **-7 973 066** **-7 202 521**

SUMMA EGET KAPITAL

23 948 217 **25 096 351**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 707 811	12 332 498
-----------------------------	-----------	-----------	------------

Summa långfristiga skulder **7 707 811** **12 332 498**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 707 812	3 083 125
Leverantörsskulder		682 383	74 839
Skatteskulder		129 698	126 544
Övriga skulder		34 031	2 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	163 083	163 193

Summa kortfristiga skulder **8 717 007** **3 450 033**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 373 035 **40 878 882**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Ventilation	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Fasad	100 år	100 år
Tak	100 år	100 år
Markanläggning	100 år	100 år
Inventarier	14 år	14 år
Fiber	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 850 975	1 799 812
Hyror bostäder	0	50 784
Hyror lokaler	44 000	83 065
Hyror garage	24 000	24 000
Hyror förråd	17 400	17 400
Hyror antennplats	58 588	57 575
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 411
Öresutjämning	49	49
	1 995 012	2 036 096

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	10
	1	10

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 752	24 310
	Fastighetsskötsel beställning	1 387	11 744
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 604	9 800
	Snöröjning/sandning	47 519	40 125
	Städning entreprenad	27 516	26 928
	Städning enligt beställning	0	1 325
	Sotning	2 513	11 803
	OVK Obl. Ventilationskontroll	85 875	0
	Gemensamma utrymmen	500	486
	Gård	417	3 377
	Serviceavtal	3 125	3 125
	Förbrukningsmateriel	6 219	3 829
	Fordon	2 322	617
		210 749	137 469
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	13 433
	Gemensamma utrymmen	0	33 063
	Tvättstuga	1 698	17 130
	Lås	175	7 718
	VVS	2 438	360
	Ventilation	18 125	20 729
	Elinstallationer	11 692	4 157
	Tak	5 477	0
	Fönster	3 255	1 465
		42 860	98 055
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	450 118	0
	Tvättstuga	0	86 021
	Källare	300 425	0
	VVS	398 062	54 991
	Värmeanläggning	0	30 566
	Ventilation	202 400	10 823
	Elinstallationer	56 038	18 813
	Fönster	0	23 875
	Mark/gård/utemiljö	0	152 500
		1 407 043	377 589
	Taxebundna kostnader		
	El	45 345	36 707
	Värme	544 669	550 164
	Vatten	63 730	55 558
	Sophämtning/renhållning	60 298	60 309
	Grovsopor	3 183	15 512
		717 225	718 250
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 819	25 011
	Kabel-TV	33 064	32 382
	Bredband	5 984	5 797
		64 867	63 190
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 964	63 734
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 508 708	1 458 286

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	612
	Juridiska åtgärder	0	22 571
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	23 500	24 375
	Föreningskostnader	3 451	3 473
	Styrelseomkostnader	170	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 400	945
	Förvaltningsarvode	63 592	61 651
	Administration	3 329	3 472
	Konsultarvode	32 350	144 185
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		136 431	268 361
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 800	50 000
	Sociala kostnader	14 059	14 023
		72 859	64 023
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	135 150	135 150
	Förbättringar	92 688	90 750
	Markanläggning	1 469	1 469
	Inventarier	8 050	8 050
		237 356	235 419

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 721 876	35 721 876
	Nyanskaffningar	77 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 799 376	35 721 876
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 100 729	-4 873 360
	Årets avskrivningar enligt plan	-229 306	-227 369
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 330 035	-5 100 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 469 341	30 621 147
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 985 000	12 985 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 813 000	23 031 000
	Taxeringsvärde mark	23 400 000	17 927 000
		68 213 000	40 958 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 400 000	40 200 000
	Lokaler	813 000	758 000
		68 213 000	40 958 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 648 638	0
		1 648 638	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 759	169 759
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 759	169 759
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-153 254	-145 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 050	-8 050
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-161 304	-153 254
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 455	16 505

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	66 119	65 250
	Klientmedel hos SBC	8 126 955	10 147 984
	Inkasso	21 580	21 580
	Fordringar kreditfakturer	16 531	0
		8 231 185	10 234 814

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 803 854	1 340 406
	Reservering enligt stadgar	0	122 874
	Reservering enligt stämmobeslut	0	766 139
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-377 589	-425 565
	Vid årets slut	1 426 265	1 803 854

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	4 624 687	4 624 687	2020-06-01
	Handelsbanken	1,350 %	7 707 811	7 707 811	2022-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	3 083 125	3 083 125	2020-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 415 623	15 415 623	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 707 812	-3 083 125	
			7 707 811	12 332 498	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 415 623 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 297 500	18 297 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	15 596	15 459
	Avgifter och hyror	147 487	147 734
		163 083	163 193

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten 2019 påbörjades dräneringsarbete av samtliga yttreväggar på båda husen ett arbete som slutförs under 2020. Delar av avloppsstammen i källare hus 34-42 kommer bytas under 2020.

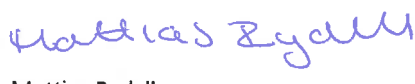
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 14 / 5 2020



Eva Pettersson
Ledamot



Mattias Rydell
Ledamot



Charlotta Ströman Mellblom
Ledamot



Göran Svensson
Ledamot



Christian Söderström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Thomas Jönsson
Auktoriserad revisor



Gustaf Looft
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hersbykvarn
Org.nr. 769604-5702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hersbykvarn för år 2019.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hersbykvarn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020

Thomas Jönsson
Auktoriserad revisor

Lidingö 2020-05-19

Internrevision för Brf Hersbykvarn avseende 2019

Den interna revisionen genomfördes 2020-05-19. Den utfördes genom granskning av samtliga mötesprotokoll i syfte att fastställa om styrelsen handlat i enlighet med stadgarna.

Styrelsen har genomfört elva ordinarie styrelsemöten. Utöver det har ett extra möte gällande dräneringsarbete och styrelsearvoden hållits i maj. Konstituerande möte hölls efter stämman i juni.

De frågor som har varit aktuella har protokollförts och undertecknats av två styrelseledamöter.

I egenskap av internrevisor har jag konstaterat att styrelsen följer upp och verkställer de frågor som behandlas. Vid beställning av arbeten har offerter inhämtats från flera entreprenörer.

Det gångna året var händelserikt och större projekt i form av bl a renovering av hyreslokal och dränering runt bägge huskropparna har initierats.

Det arbete styrelsen utfört under det gångna året lämnas utan anmärkning av undertecknad.

Lidingö 2020-05-19



Gustav Looft