

Årsredovisning för

HSB Brf Arenberga i Märsta

714800-0057

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta, 714800-0057, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 29 282 m². Taxeringsvärdet är 152 022 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 156 tkr och markvärdet 42 866 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector och i den ingår även ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna, Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

- I föreningen finns bastu.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

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	228	13 421
Lokaler (ink förråd)	27	
Varmgarage	39	
Kallgarage	42	
Motorvärmplatser	20	
Husvagnsplatser	3	
		13 421

Därutöver ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser där även medlemmar med köpt tillstånd får stå.

P

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare under perioden 1 januari t.o.m. 30 april, från den 1 maj har Ann-Sofi Westlinder tjänstgjort som förvaltare. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Övrigt

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Husaren, Brf Dragonen och Brf Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Sven-Erik Lindgren

Lars Asplund

Anna Forslind

Marian Paris

Maud Ringbom

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Vice sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Eliott Bogren

Eero Palenius

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Asplund, Anna Forslind och Marian Paris samt bland suppleanterna Eliott Bogren och Eero Palenius.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Lars Asplund, Anna Forslind och Marian Paris, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 278 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Berglund, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Hubner och Lena Malmgren med Karin Hubner som sammankallande.

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

Sven-Erik Lindgren	Ordinarie
Lars Asplund	Ordinarie
Anna Forslind	Ordinarie
Marian Paris	Ersättare

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	12 599	11 696	10 672	9 899	9 583
Årets resultat, tkr	350	1 885	3 093	2 744	171
Fond för yttre underhåll, tkr	6 795	5 909	3 558	1 033	1 500
Belåning, kr/kvm totalyta	1 395	1 443			
Räntekänslighet*	1,8	2			
Soliditet, %	33	32	28	19	31
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	766	737	708	681	655
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	293	336			

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	932 980	5 909 262	1 839 956	1 885 128
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		885 479	999 649	-1 885 128
Årets resultat				349 704
	932 980	6 794 741	2 839 605	349 704

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2019. På stämman deltog 15 medlemmar.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 60.000 kr och revisorerna med 4 000 kr samt 3 000 kr till valberedningen. Sammanträdesersättning utbetalas 567 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts. Detta gäller även för övriga möten såsom byggmöten etc

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 15 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum i den 21 maj 2019. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

Överlåtelse

Av föreningens 228 bostadslägenheter har 17 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Renoverat och tilläggsisolerat fyra gavlar på Sätunavägen 8, 12, 14 och 16.
- Bytt ut två tvättmaskiner i nr 14.
- Kompletterat stålstaketet mellan gångvägen och gräsmattan mellan 14 - 16.
- Genomförde de 14/5 en säkerhetsinspektion av lekplatserna samt påbörjat åtgärda bristerna.
- Gjort en taktillsyn och åtgärdat bristerna.
- den 2/12 genomfördes en brandskyddsinspektion.
- Beställt en Energikartläggning från HSB Energi för att få ett underlag för framtida underhåll och energibesparing.
- Vi har iordningsställt det tidigare relaxrummet till ett föreningskontor.

Framtida utveckling

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjs med 2% från och med 1 januari 2020.

På grund av allmänna kostnadsökningar räknar vi med att under kommande år höja månadsavgiften med minst 2% årligen

Planerade underhåll 2020

Under året kommer de resterande åtta husgavlarna att renoveras och tilläggs isoleras. Samtliga elmätare kommer att bytas ut.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats, och beroende på vad energikartläggningen kommer att utvisa, får vi vidtaga lämpliga åtgärder.

Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 839 605
Årets resultat	349 704
	3 189 309
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 189 309
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 656 538
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 163 000
Balanserat resultat efter disposition	4 682 847
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 794 741
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 493 538
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 301 203

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	12 599 326	11 695 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 003 538	-6 547 675
Planerat underhåll	4	-2 656 538	-1 699 521
Fastighetsskatt		-364 176	-318 977
Avskrivningar	5	-926 276	-926 276
		-11 950 528	-9 492 449
Rörelseresultat		648 798	2 203 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 942	9 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-311 036	-327 580
		-299 094	-317 979
Årets resultat		349 704	1 885 128

3

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	19 974 999	20 695 763
Mark		1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	9	3 493 694	3 699 206
		<u>24 718 693</u>	<u>25 644 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 719 193</u>	<u>25 645 469</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		107 181	212 625
Avräkningskonto HSB		2 209 018	1 477 906
Övriga fordringar	11	-	30 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	292 707	130 681
		<u>2 608 906</u>	<u>1 851 531</u>
Kassa och bank	13	6 233 855	6 089 479
Summa omsättningstillgångar		<u>8 842 761</u>	<u>7 941 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 561 954</u>	<u>33 586 479</u>

40

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		932 980	932 980
Fond för yttre underhåll		6 794 741	5 909 262
		<u>7 727 721</u>	<u>6 842 242</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		2 839 605	1 839 956
Årets resultat		349 704	1 885 128
		<u>3 189 309</u>	<u>3 725 084</u>
Summa eget kapital		<u>10 917 030</u>	<u>10 567 326</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 085 000	18 725 000
		<u>18 085 000</u>	<u>18 725 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	640 000	640 000
Leverantörsskulder		838 766	898 300
Skatteskulder		61 995	21 966
Övriga kortfristiga skulder	16	1 742 014	1 705 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 277 149	1 028 206
		<u>4 559 924</u>	<u>4 294 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 561 954</u>	<u>33 586 479</u>

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	ÅR	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	15-120	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	30	2045
Markanläggning	Komponentavskrivning	20	2044

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 2 165 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 22 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 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	60 000	99 210
Mötesarvode	68 572	6 828
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 664	1 554
Arvode för vald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	21 004	11 817
Utbildning och konferenser	20 688	25 213
Sociala kostnader	36 572	28 750
	211 500	176 372

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 280 700	9 885 480
Hysesintäkter lokaler	30 254	30 636
Hysesintäkter garage och p-platser	393 700	404 000
Försäkringersättning	477 515	622 866
Intäkter el	607 569	448 863
Övriga intäkter	1 024 328	518 451
	12 814 066	11 910 296

Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-214 740	-214 740
	12 599 326	11 695 556

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 172 192	1 070 683
Löpande underhåll	1 150 550	927 782
El	844 942	959 037
Uppvärmning	1 742 645	1 498 675
Vatten	343 152	312 061
Sophämtning	726 325	267 160
Fastighetsförsäkring	190 223	317 525
Städning	45 161	-
Förvaltningskostnader	643 660	539 039
Extern revision	19 000	19 388
Personalkostnader	212 407	176 047
Kabel-TV	82 010	445 244
Bredband	346 763	750
Vinterskötsel	117 646	-
Övrig drift	366 862	14 284
	8 003 538	6 547 675

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	93 689	50 556
Utfört underhåll installationer	122 751	1 274 609
Utfört underhåll huskropp utvändigt	2 389 571	
Utfört underhåll mark	50 527	366 731
Utfört underhåll övrigt		7 625
	2 656 538	1 699 521

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	720 764	720 764
Markanläggningar	205 512	205 512
	926 276	926 276

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	9 352	9 297
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 407	304
Övriga ränteintäkter	1 183	-
	11 942	9 601

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	305 610	318 307
Övriga räntekostnader	5 426	9 273
	311 036	327 580

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	40 506 624	40 506 624
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	40 506 624	40 506 624
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 810 861	-19 090 097
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-720 764	-720 764
	-20 531 625	-19 810 861
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	19 974 999	20 695 763
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	107 000 000	81 000 000
Byggnader - lokaler	2 156 000	1 414 000
	109 156 000	82 414 000
Mark - bostäder	40 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 866 000	-
	42 866 000	33 000 000
Summa taxeringsvärde	152 022 000	115 414 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 110 230	4 110 230
	4 110 230	4 110 230
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-411 024	-205 512
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 512	-205 512
Redovisat värde vid årets slut	3 493 694	3 699 206

Handwritten signature

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder, medlemskap i HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	30 319
	-	30 319

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	105 992	20 513
Fastighetsförsäkring	186 715	-
Övrigt	-	110 168
	292 707	130 681

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resursbank	1 568 101	1 558 748
Swedbank	4 665 754	4 530 731
	6 233 855	6 089 479

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2852623640	1,26	2020-04-24	2 165 000	2 365 000
Swedbank	2857580324	1,92	2023-04-25	5 160 000	5 400 000
Swedbank	2857580332	1,47	2021-04-23	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2858344936	1,61	2022-09-23	5 400 000	5 600 000
				18 725 000	19 365 000

Nästa års beräknade amortering	-640 000	-640 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	18 085 000	18 725 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 525 000	16 165 000
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	20 685 000	20 685 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	20 685 000	20 685 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	640 000	640 000
	640 000	640 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	28 584
Arbetsgivaravgift	-	23 768
Inre fond	1 681 927	1 555 278
Övriga kortfristiga skulder	60 087	98 051
	<u>1 742 014</u>	<u>1 705 681</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	918 982	492 948
Upplupna räntekostnader	34 427	36 776
Upplupen el	83 911	86 709
Upplupen värme	212 529	226 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 300	185 526
	<u>1 277 149</u>	<u>1 028 206</u>



Märsta 2020-^{03 08}-----



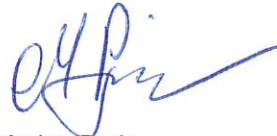
Sven-Erik Lindgren



Lars Asplund



Anna Forslind



Marian Paris

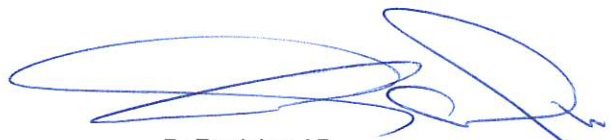


Maud Ringbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{03 08}-----



Bengt Berglund
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Arenberga i Märsta för räkenskapsåret 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. 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:

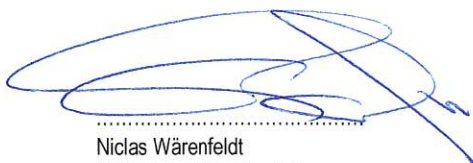
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Märsta den 8 / 3 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Berglund
Av föreningen vald revisor