

Årsredovisning för

HSB Brf Syrenen i Märsta

716419-6292

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Märsta, 716419-6292, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:213 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes år 1989. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 023 m². Taxeringsvärdet är 39 393 tkr, varav byggnadsvärdet är 28 168 tkr och markvärdet 11 225 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. Sedan 2008 ingår i fastighetsförsäkringen ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

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

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus samt 2 ingångar i markplan med adresserna Vänortsringen 50 - 52.

Fastighetsbesiktning har ägt rum under 2019.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	44	3121
Lokaler (ink förråd)	4	191
Garage	10	
Bilplatser	24	
		3 312

Garage; 10 st för ythyrring, 2 st HSB's förråd. P-plats; 4 st för besökande
Föreningen äger en samlingslokal som används för egna aktiviteter samt hyrs ut.
Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband via ComHem.

Förvaltning

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.

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Syrenen.

Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

40

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Inger Hovind

Helena Ek

Lena Mannerborn Friborg

Mona Norén

Lars Asplund

Ordförande

Vice ordförande, avgick 12 november 2019

Sekreterare

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Westlinder

HSB suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inger Hovind och Mona Norén. Helena Ek vice ordförande avgick den 12 november 2019 varvid Lena Mannerborn Friborg fick befattningen sekreterare/ vice ordförande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inger Hovind, Helena Ek, Lena Mannerborn Friborg samt Mona Norén, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Barbro Planberg, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Uno Ekberg, Gunvor Johansson och Siv Lundin med Uno Ekberg som sammankallande.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Inger Hovind

Lena Mannerborn Friborg

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 280	3 219	3 232	3 235	3 284
Årets resultat, tkr	34	-1 853	148	670	426
Fond för yttre underhåll, tkr	1 165	3 522	3 654	3 367	3 000
Belåning, kr/kvm totalyta	8 267	8 358	8 449	8 539	8 629
Räntekänslighet*	9	9	-	-	-
Soliditet, %	21	21	25	25	23
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	939	922	922	922	922
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	343	379	-	-	-

*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	4 384 994	3 521 735	976 979	-1 853 168
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-2 352 042	498 874	1 853 168
Årets resultat				34 006
	4 384 994	1 169 693	1 475 853	34 006

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 16 800 kronor och revisorerna med 1 700 kronor. Stämman beslutade att sammanträdesersättning ska vara enligt följande för protokollförda möten. För närvarande 225 kr för första timmen och sedan 100 kr för varje påbörjad timme.

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommitté.
Stämman beslutade att till ansvarig för lokaluthyrning utse Inger Hovind.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 7 protokollförda sammanträden.

Aktiviteter 2019

- Cafe Syrenen på onsdagar.
- Motionssamlingar måndagar och torsdagar.
- Gemensamma samlingar såsom informationsmöten.
- Luciasamling.
- Pubaftnar
- Midsommarlunch
- Lokalen uthyrd till Märsta Bridgeklubb.

Ombyggnad och underhåll

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

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

- Kontrollerat och åtgärdat hela värmesystemet i fastigheten
- 2 st tvättmaskiner har bytts
- Lokalen Port 50 uthyrd från 2019-12-01
- Hyresförhandling med Svensk Fastighetsförmedling har genomförts
- Hyresförhandling med Märsta Bridgeklubb pågår
- Övriga åtgärder enligt underhållsplan

Överlåtelse

Av föreningens 44 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror

- Årssavgiften höjs den 1 januari 2020 med 1%.
- Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 med 2 %.

Planerade underhåll och investeringar

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. 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	1 480 853
Årets resultat	34 006
	1 514 859
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 514 859
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	698 983
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-407 000
Balanserat resultat efter disposition	1 806 842
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 164 693
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-291 983
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	872 710

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 279 847	3 219 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 586 008	-1 410 816
Planerat underhåll	4	-698 983	-2 769 042
Övriga externa kostnader		-51 161	-9 760
Personalkostnader	5	-121 840	-56 608
Avskrivningar	6	-338 000	-338 000
Summa rörelsekostnader		-2 795 992	-4 584 226
Rörelseresultat		483 855	-1 364 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 901	9 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-454 750	-497 974
Summa finansiella poster		-449 849	-488 296
Årets resultat		34 006	-1 853 168

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	9	31 729 000	32 067 000
Mark		214 500	214 500
		<u>31 943 500</u>	<u>32 281 500</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 944 000</u>	<u>32 282 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 055	4 913
Avräkningskonto HSB		1 198 208	84 764
Övriga fordringar	11	62 488	88 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 604	71 008
		<u>1 346 355</u>	<u>248 741</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	654 263	1 206 415
Summa omsättningstillgångar		<u>2 000 618</u>	<u>1 455 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 944 618</u>	<u>33 737 156</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll		1 164 693	3 521 735
		<u>5 549 687</u>	<u>7 906 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 480 853	976 979
Årets resultat		34 006	-1 853 168
		<u>1 514 859</u>	<u>-876 189</u>
Summa eget kapital		<u>7 064 546</u>	<u>7 030 540</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 518 000	25 800 000
		<u>25 518 000</u>	<u>25 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	282 000	282 000
Leverantörsskulder		264 009	69 209
Skatteskulder		9 555	5 766
Övriga skulder	16	230 028	237 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	576 480	311 757
		<u>1 362 072</u>	<u>906 616</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 944 618</u>	<u>33 737 156</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	År	Slutår
Byggnader	Linjär	0,89		2113

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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 10 850 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 16 681 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 931 432	2 875 404
Hysesintäkter lokaler	175 933	165 852
Hysesintäkter garage och p-platser	83 542	77 376
Intäkter el	96 207	100 941
Övriga intäkter	17 728	24 777
	3 304 842	3 244 350
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-24 996	-24 996
	3 279 847	3 219 354

3

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	258 240	265 757
Löpande underhåll	175 977	142 381
El	204 926	197 905
Uppvärmning	269 446	275 570
Vatten	59 354	51 249
Sophämtning	66 693	67 809
Fastighetsförsäkring	45 614	37 367
Städning	-	11 192
Förvaltningskostnader	159 610	193 799
Extern revision	13 000	9 113
Kabel-TV	22 226	28 837
Bredband	1 410	352
Fastighetsskatt	84 518	78 858
Vinterskötsel	35 921	-
Övrig drift	189 073	50 627
	1 586 008	1 410 816

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	97 190	-
Utfört underhåll installationer	541 505	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	31 025	2 769 042
Utfört underhåll mark	29 263	-
	698 983	2 769 042

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 500	33 325
Mötesarvode	41 375	2 700
Arvode föreningsvald revisor	2 000	-
Övriga arvoden och ersättningar	11 700	960
Utbildning och konferenser	-	13 066
Sociala kostnader	20 265	6 557
	121 840	56 608

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	338 000	338 000
	338 000	338 000

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	3 870	9 533
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	924	144
Övriga ränteintäkter	107	1
	4 901	9 678

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	450 803	467 960
Övriga räntekostnader	3 947	30 014
	454 750	497 974

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	38 003 248	38 003 248
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 936 248	-5 598 248
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-338 000	-338 000
	-6 274 248	-5 936 248
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	31 729 000	32 067 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	27 000 000	21 800 000
Byggnader - lokaler	1 168 000	1 084 000
	28 168 000	22 884 000
Mark - bostäder	10 000 000	8 400 000
Mark - lokaler	1 225 000	919 000
	11 225 000	9 319 000
Summa taxeringsvärde	39 393 000	32 203 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	62 488	54 512
Övriga kortfristiga fordringar	-	25 568
Momsfordran	-	7 976
	62 488	88 056

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	52 456	45 614
Övrigt	26 148	25 394
	78 604	71 008

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resurs Bank	618 764	1 114 894
Swedbank	35 499	91 521
	654 263	1 206 415

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	11965407	1,59	2020-03-20	10 850 000	10 950 000
SBAB	11965466	1,74	2022-05-20	7 245 000	7 335 000
SBAB	14454432	1,96	2022-12-09	7 705 000	7 797 000
				25 800 000	26 082 000

Nästa års beräknade amortering -282 000 -282 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 518 000 25 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 24 390 000 24 672 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 139 500	27 139 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	27 139 500	27 139 500

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	282 000	282 000
	282 000	282 000

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	9 489
Arbetsgivaravgift	-	6 278
Inre fond	210 984	205 661
Övriga kortfristiga skulder	-	16 456
Redovisningskonto för moms	19 044	-
	230 028	237 884

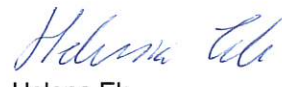
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	118 600	-
Förutbetalda hyror och avgifter	263 084	115 777
Upplupna räntekostnader	60 671	62 589
Upplupen el	21 646	17 761
Upplupen vatten	13 360	10 434
Upplupen värme	89 754	82 794
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 365	22 402
	576 480	311 757

Ad

Märsta 2020-09-18


Inger Hovind


Helena Ek


Lena Mannerborn Friborg


Mona Norén


Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-09-18


Barbro Planberg
Av stämman vald revisor


BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 tveklighet 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 Syrenen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

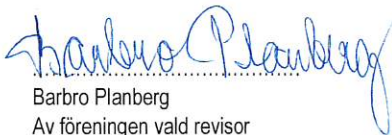
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 18 / 2 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Barbro Planberg
Av föreningen vald revisor