

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Tallen i Märsta

Org.nr: 714800-2558

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna med beteckningarna Valsta 3:9–3:16 som byggdes år 1968–1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 januari 2007 har Brf Tallen utökat sin fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har gjorts i augusti med deltagande av styrelsen.

Av föreningens 408 lägenheter har under året 37 st överlåtits.

På fastigheterna finns 20 bostadshus med tillsammans 60 trapphus med adresserna Baldergatan 3-46 och Idungatan 1-43. Det finns också 2 st grovsophus och 2 st källsorteringshus samt 4 st djupbehållare för hushållsavfall och 4 st djupbehållare för matavfall.

Lägenheter:	408 st, 31 858 kvm (varav 5 hyreslägenheter, 410 kvm)
Lokaler och förråd:	115 st
P-platser:	436 st avgiftsbelagda

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband. I och med avtalet med Ownit och ComHem, har alla boende i Tallen tillgång till bredband på 100 mb/s och digital-TV, ComHems åtta favoriter.

I föreningen finns:

- bastu
- föreningslokal att hyra
- hobbylokal (snickarbod)
- byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra)
- gästlägenhet, som kan hyras för 300 kr per natt

Medlemsinformation

Ordinarie årsföreningsstämma hölls den 25 april 2018. På stämman deltog 47 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 516 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Anders Fällmar	ordförande
Ibrahim Khalifa	vice ordförande
Thomas Hammar	sekreterare
Veronica Ytterberg	
Sigrid Wallin	
Magnus Granhagen	Studieansvarig
Bengt Andersson	HSB ledamot

Suppleant

Charlotte Bivehed

HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Anders Fällmar, Ibrahim Khalifa och Thomas Hammar

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Fällmar, Ibrahim Khalifa, Thomas Hammar och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Roland Engdahl samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representanter vid HSB Arlandas stämma har varit Veronica Ytterberg, Ibrahim Khalifa och Thomas Hammar med Magnus Granhagen, Sigrid Wallin och Anders Fällmar som ersättare.

Müslüm Demir och Sirpa Kurvinen har utgjort valberedning.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utbetalas till styrelsen med 75 677 kr per år.

Sammanträdesersättningen per bevisat möte skall vara 524 kr.

Övrig ersättning utbetalas med 204 kr per timme, max. åtta timmar per dag måndag-fredag, för arbete där representation från styrelsen bedöms värdefull enligt gällande riktlinjer.

Arvoden till föreningsvalda revisorer utgår med 6 986 kr per år.

Stämman godkände också en ersättning på 4 657 kr till valberedningen för dess arbete.

Samtliga arvoden ska beräknas med konsumentprisindex (KPI) för mars 2005 som basmånad i fortsättningen.

HSB Arlanda har ansvarat för den tekniska förvaltningen.

HSB Arlanda har svarat för administrationen enligt avtal med HSB Brf Tallen.

Fastighetsskötsel och städning har varit utlagda på entreprenad till HSB Arlanda och Breddens Ekonomistäd.

HSB Arlanda har sedan 2003 till 2018 varit medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Tallen har därmed haft tillgång till denna resurs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden.

Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Årets underhåll och investeringar 2018

- Extern konsult har anlitats för en total kartläggning av Tallens energihantering, utifrån ett miljö- och klimatperspektiv.
- Gästlägenheten skadades av inträngande vatten, utgrävning och isolering har gjorts.
- Bastun skadades av inträngande vatten, utgrävning och isolering har gjorts.
- Extern konsult har anlitats för utredning av garagens skick och renoveringsbehov.

-Tester av Tallens datanät har påbörjats, för att se möjlighet till uppgradering.

-Provmontage av LED-belysning har skett, bland annat i Baldergaraget och vissa källarutrymmen.

Aktiviteter 2018

- Resa till Furuvik, med fyra bussar
- Stor jubileumsfest för att fira Tallen 50 år, med uppträdanden, nöjen, god mat och uppvaktning av de boende som bott i Tallen sedan start.
- Fiskeresan till Holmsjön.
- Resa till Åland med två bussar
- Arbetet med att bygga Tallens varumärke har fortsatt under året.
- Tallens byteslokal, där man kan hämta eller lämna saker som kan vara till nytta och glädje, har varit öppen varje onsdag under höst och vår.
- Tallens infoblad har återigen getts ut.
- Tallens expedition har åter öppnat, varje onsdag kl. 15-19

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2018. Ingen höjning är planerad för 2019. Hyrorna för hyresrättslägenheterna höjdes 2018 med 0,9 %.

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.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	21 854	21 875	21 870	20 687	20 824
Årets resultat tkr	2 741	4 197	1 337	1 402	3 674
Belåning kr/kvm bostadsyta	441	467	493	519	546
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	646	646	646	609	609
Fond för yttre underhåll, tkr	13 024	8 985	8 755	7 300	3 700
Soliditet %	61	59	54	50	50

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	8 047 700	10 326 500	8 985 138	1 380 170	4 196 703
Vinstdisp. stämmobeslut			4 038 745	157 958	-4 196 703
Årets resultat					2 741 091
Belopp vid årets slut	8 047 700	10 326 500	13 023 883	1 538 128	2 741 091

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	1 538 128
Årets resultat	2 741 091
	4 279 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 279 219
Överföring från fond för yttre underhåll	1 047 049
Överföring till fond för yttre underhåll	-2 894 000
Balanserat resultat efter disposition	2 432 268

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	13 023 883
Årets förändring enligt disposition	1 846 951
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	14 870 834

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	21 854 104	22 338 570
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-15 581 383	-15 028 337
Planerat underhåll	Not 4	-1 047 049	-875 184
Övriga externa kostnader		-306 961	-158 335
Personalkostnader	Not 5	-433 466	-276 134
Avskrivningar	Not 6	-1 558 483	-1 558 483
Summa fastighetskostnader		-18 927 341	-17 896 471
Rörelseresultat		2 926 762	4 442 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 819	37 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 491	-282 860
Summa finansiella poster		-185 672	-245 396
Årets resultat		2 741 091	4 196 703

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	31 446 131	33 004 614
Mark		3 150 000	3 150 000
		<u>34 596 131</u>	<u>36 154 614</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	204 000
Summa anläggningstillgångar		<u>34 596 631</u>	<u>36 358 614</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		117 718	248 370
Avräkningskonto HSB		1 726 606	0
Övriga fordringar	Not 11	517 873	437 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>194 790</u>	<u>992 069</u>
		<u>2 556 987</u>	<u>1 677 548</u>

Kassa och bank	Not 13	21 389 854	18 349 688
----------------	--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>23 946 840</u>	<u>20 027 236</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>58 543 471</u>	<u>56 385 850</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 9	31 446 131	33 004 614
	3 150 000	3 150 000
	<u>34 596 131</u>	<u>36 154 614</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Summa anläggningstillgångar

Not 10	500	204 000
	<u>34 596 631</u>	<u>36 358 614</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	117 718	248 370
	1 726 606	0
Not 11	517 873	437 109
Not 12	<u>194 790</u>	<u>992 069</u>
	<u>2 556 987</u>	<u>1 677 548</u>

Kassa och bank

Not 13	21 389 854	18 349 688
--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar

<u>23 946 840</u>	<u>20 027 236</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>58 543 471</u>	<u>56 385 850</u>
--------------------------	--------------------------

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

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 374 200

18 374 200

Fond för yttre underhåll

13 023 883

8 985 138

31 398 08327 359 338*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 538 128

1 380 170

Årets resultat

2 741 091

4 196 703

4 279 2195 576 873

Summa eget kapital

35 677 30232 936 211**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 232 43014 054 970

13 232 430

14 054 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

822 540

822 540

Leverantörsskulder

1 564 376

1 505 903

Skatteskulder

37 623

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

4 803 142

4 398 156

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 406 0592 668 071

9 633 740

9 394 670

Summa skulder

22 866 17023 449 640**Summa eget kapital och skulder****58 543 471****56 385 850**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 741 091	4 196 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 558 483	1 558 483
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	4 299 574	5 755 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	847 167	-292 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	239 070	-127 078
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 385 811	5 335 508
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	203 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	203 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-822 540	-822 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-822 540	-822 548
Årets kassaflöde	4 766 771	4 512 960
Likvida medel vid årets början	18 349 688	13 836 728
Likvida medel vid årets slut	23 116 459	18 349 688
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 726 606	0
Kassa och bank	21 389 854	18 349 688
Summa likvida medel	23 116 460	18 349 688

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 50 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	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2,00	2044
Ombyggnader	Linjär	5,00	2032

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 3 325 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 847 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	20 281 693	20 313 792
	Hysesintäkter bostäder	359 074	371 610
	Hysesintäkter lokaler	359 533	394 937
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 162 973	1 147 400
	Kabel-tv	2 880	2 880
	Bredband	1 800	0
	Försäkringsersättningar	79 438	463 903
	Övriga intäkter	550 096	587 429
	Brutto	22 797 487	23 281 951
	Avsatt till inre fond	-943 383	-943 381
		21 854 104	22 338 570
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 012 761	1 796 299
	Löpande underhåll	1 490 438	1 406 402
	El	1 011 485	957 256
	Uppvärmning	5 028 908	4 771 364
	Vatten	1 027 859	1 034 327
	Sophämtning	883 539	858 494
	Fastighetsförsäkring	597 850	383 628
	Städning	698 702	755 859
	Förvaltningskostnader	971 724	1 373 049
	Extern revision	27 163	22 238
	Fastighetsskatt	550 696	541 720
	Kabel-TV	777 616	774 899
	Bredband	204 295	204 350
	Vinterskötsel	5 666	9 750
	Övrig drift	292 681	138 701
		15 581 383	15 028 337
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, VA/Sanitet	45 000	0
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	0	25 975
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	300 000	37 888
	Underhåll av installationer, värme	46 962	0
	Underhåll av installationer, ventilation	118 894	0
	Underhåll av installationer, el	0	513 163
	Underhåll av installationer, lås	7 820	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	67 500	0
	Underhåll övrigt	460 873	298 158
		1 047 049	875 184
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	114 310	146 648
	Revisionsarvode	6 855	6 710
	Sociala avgifter	30 415	46 226
	Övriga personalkostnader	281 886	76 550
		433 466	276 134
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	808 483	808 483
	Om- och tillbyggnad	750 000	750 000
		1 558 483	1 558 483
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	258	0
	Ränteintäkter bankkonto	37 561	37 464
		37 819	37 464
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	210 006	271 940
	Övriga räntekostnader	13 485	10 920
		223 491	282 860

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 424 140	40 424 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>40 424 140</u>	<u>40 424 140</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 669 526	-17 861 043
Årets avskrivningar	<u>-808 483</u>	<u>-808 483</u>
Utgående avskrivningar	<u>-19 478 009</u>	<u>-18 669 526</u>
Bokfört värde byggnader	20 946 131	21 754 614
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 630 000	19 630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 630 000</u>	<u>19 630 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 380 000	-7 630 000
Årets avskrivningar	<u>-750 000</u>	<u>-750 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-9 130 000</u>	<u>-8 380 000</u>
Bokfört värde ombyggnader	10 500 000	11 250 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	31 446 131	33 004 614
Taxeringsvärde	248 250 000	248 250 000
Byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000
Byggnad - lokaler	<u>251 000</u>	<u>251 000</u>
	169 251 000	169 251 000
Mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Mark - lokaler	<u>269 000</u>	<u>269 000</u>
	79 269 000	79 269 000
Taxvärde totalt	248 520 000	248 520 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Andel HSB	500	204 000			
	500	204 000			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	484 999	405 131			
Skattefordringar	0	28 069			
Övriga fordringar	32 874	3 909			
	517 873	437 109			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	0	543 850			
Kabel-TV	194 790	244 800			
Övrigt	0	203 419			
	194 790	992 069			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	5 092 089	12 089 485			
Collector Bank	5 000 000	0			
Marginalen Bank	5 000 000				
Resurs bank	6 297 765	6 260 204			
	21 389 854	18 349 688			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 047 700	10 326 500	8 985 138	1 380 170	4 196 703
Vinstdisp enl. stämmobeslut			4 038 745	157 958	-4 196 703
Årets resultat					2 741 091
Belopp vid årets slut	8 047 700	10 326 500	13 023 883	1 538 128	2 741 091
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	201478	1,21%	2021-12-30	5 600 000	0
Stadshypotek	240929	1,30%	2022-07-30	2 999 940	100 000
Stadshypotek	291627	1,52%	2023-03-30	2 130 030	22 540
Stadshypotek	91056	1,63%	2019-06-30	3 325 000	700 000
				14 054 970	822 540
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					13 232 430
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 942 270
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				45 267 400	45 267 400
Varav obelånade				-28 561 800	-28 561 800
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				16 705 600	16 705 600

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	822 540	822 540
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	28 512	0
Arbetsgivaravgifter	23 642	0
Mervärdesskatt	7 001	7 000
Inre fond	4 664 443	4 342 397
Övriga kortfristiga skulder	79 543	48 759
	4 803 142	4 398 156
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 003 140	1 820 414
Upplupna räntekostnader	18 767	0
Upplupen el	93 144	42 288
Upplupen värme	674 560	530 018
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	616 448	275 351
	2 406 059	2 668 071

Märsta, den 19/3-2019


Anders Fällmar


Ibrahim Khalifa


Magnus Granhagen

Veronica Ytterberg

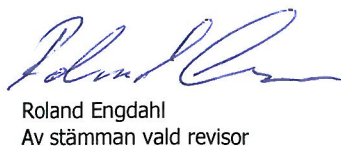

Thomas Hammar

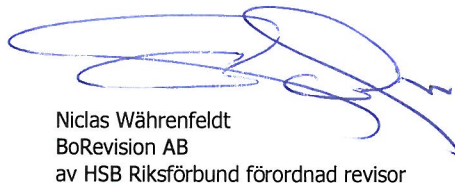

Sigrid Wallin

Bengt Andersson



Vår revisionsberättelse har 18-4-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roland Engdahl
Av stämman vald revisor


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet

med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Märsta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 18/4 2019



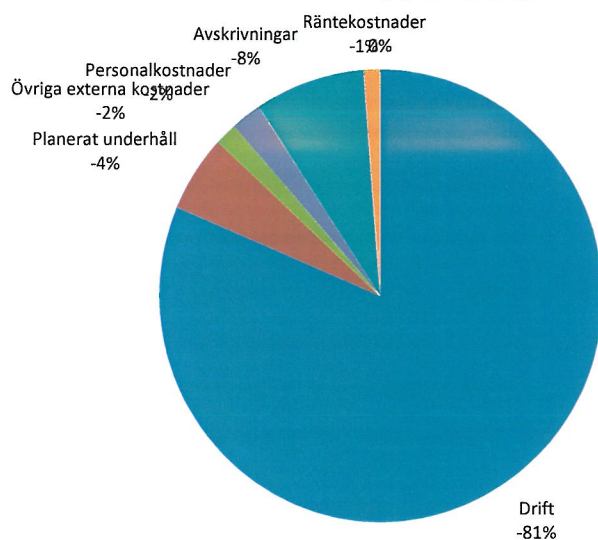
Niclas Währenfeldt

Roland Engdahl

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

