

Årsredovisning för

# **HSB Brf Hagen i Sollentuna**

714800-2814

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Hagen i Sollentuna, 714800-2814, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ridhästen 121 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1974. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 844 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 146 774 tkr, varav byggnadsvärdet är 93 816 tkr och markvärdet 52 958 tkr.

Fastigheterna var 2019 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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	164	10 065
Lokaler (ink förråd)	20	368
Garage		
Bilplatser		
		<hr/>
		10 433

### Samfällighet

Brf Hagen ingår i Ridhästens Samfällighetsförening, vilket innebär att vi räknas som en fastighet inom Samfälligheten och bidrar med 44.6% av kostnaderna till skötseln av vår gemensamhets-anläggning.

## Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Christofer Larsson/Johnny Boström
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- AMK Städservice AB - trappstädning
- Avloppsteknik
- HSB Värmland - energi

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bo Nyström

Elisabeth Pee

Camilla Svensson

Per Ekstrand

Jan Mattsson

Rolf Hellman

Christoffer Larsson

Ordförande

Vice ordförande och ekonomi

Sekreterare, info och webbansvarig

Fastighetsansvarig

Miljö- och brandskyddsansvarig

Ledamot

HSB Ledamot (avgick december 2019)

Styrelsesuppleanter

Sabina Ritari

Gudmundur Runarsson

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bo Nyström, Elisabeth Pee och Camilla Svensson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Nyström, Elisabeth Pee, Camilla Svensson och Rolf Hellman, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 201 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Erica Hammarstedt med Gudrun Hallqvist som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Gudrun Hallqvist och Bo Björnström med Gudrun Hallqvist 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

Bo Nyström

Camilla Svensson

Elisabeth Pee

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 293	8 163	8 149	8 083	7 822
Årets resultat, tkr	335	1 762	1 629	955	1 526
Fond för yttre underhåll, tkr	7 843	7 640	7 868	8 599	9 027
Belåning, kr/kvm totalyta	971	1 117	1 227	1 239	1 349
Räntekänslighet*	1,3	2	1,6	1,6	1,8
Soliditet, %	61	59	54	52	48
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	756	756	756	757	740
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	237	244	271	251	264

\*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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 373 900	7 639 820	7 606 954	1 761 891
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		202 691	1 559 200	-1 761 891
Årets resultat				334 792
	<b>1 373 900</b>	<b>7 842 511</b>	<b>9 166 154</b>	<b>334 792</b>

Resultatet för 2019 är 334 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är värme 1 217 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2019-04-24. På stämman var 20 medlemmar närvarande, varav 18 röstberättigade medlemmar och 0 med fullmakt.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

## Överlåtelser

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 14 st. överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 13 st. Andrahandsuthyrningar under året var 4 st.

## Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 4 informationsblad under verksamhetsåret.

## Ombyggnad och underhåll

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

- 2019 - Nya tak på 5 st soprum
- 2019 - Fuktskyddat de andra 2 soprumstaken
- 2019 - Bytt ut trästaket utanför Tv 11
- 2019 - Målning av balkongsidor
- 2019 - Nytt styrsystem för värmen

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Injustering av värmesyste
2020	Tätning av fogar mellan betongblocken

### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	9 166 154
Årets resultat	334 791
	<hr/> 9 500 945
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	9 500 945
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 585 767
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-88 675
	<hr/> 10 998 037
 <b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 842 511
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 497 092
	<hr/> 6 345 419

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 292 707	8 163 482
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 454 188	-5 328 120
Planerat underhåll	4	-1 585 767	-154 909
Fastighetsskatt		-228 734	-229 308
Avskrivningar	5	-556 130	-540 485
		<u>-7 824 819</u>	<u>-6 252 822</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>467 888</b>	<b>1 910 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 496	4 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-139 592	-153 083
		<u>-133 096</u>	<u>-148 769</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 792</b>	<b>1 761 891</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	20 832 011	21 345 947
Mark		4 896 946	4 896 946
Inventarier	9	253 160	295 353
		<u>25 982 117</u>	<u>26 538 246</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 982 117</u>	<u>26 538 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 762	30 714
Avräkningskonto HSB		4 377 976	4 367 769
Övriga fordringar	10	30 937	17 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	338 527	128 071
		<u>4 766 202</u>	<u>4 543 871</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	-	1 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 766 202</u>	<u>4 545 154</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>30 748 319</u>	<u>31 083 400</u>

22



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 373 900	1 373 900
Fond för yttre underhåll		7 842 511	7 639 820
		<u>9 216 411</u>	<u>9 013 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		9 166 154	7 606 954
Årets resultat		334 792	1 761 891
		<u>9 500 946</u>	<u>9 368 845</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 717 357</u>	<u>18 382 565</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 018 196	11 130 196
		<u>10 018 196</u>	<u>11 130 196</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	112 000	112 000
Leverantörsskulder		746 250	337 379
Skatteskulder		13 184	13 757
Övriga kortfristiga skulder	15	120 363	130 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 020 969	977 067
		<u>2 012 766</u>	<u>1 570 639</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>30 748 319</u>	<u>31 083 400</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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	0,90%	2093
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2% och 3%	2064
Inventarier/Maskiner	Linjär	10%	2026

### 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 086 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. 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	136 500	134 400
Mötesarvode	39 000	36 500
Arvode föreningsvald revisor	4 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	2 000
Sociala kostnader	47 307	45 692
	<b>232 807</b>	<b>220 592</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 607 292	7 607 292
Hysesintäkter lokaler	95 500	93 742
Intäkter el	571 885	454 911
Övriga intäkter	18 030	7 537
	<u>8 292 707</u>	<u>8 163 482</u>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	291 150	273 767
Löpande underhåll	673 351	210 470
El	782 948	822 965
Uppvärmning	1 217 130	1 191 405
Vatten	428 445	422 498
Sophämtning	145 356	147 788
Fastighetsförsäkring	152 132	140 863
Städning	177 629	174 200
Förvaltningskostnader	663 394	564 204
Extern revision	15 588	13 100
Personalkostnader	232 807	220 592
Kabel-TV	118 540	116 003
Bredband	2 040	2 040
Övrig drift	553 678	1 028 225
	<u>5 454 188</u>	<u>5 328 120</u>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	305 000	118 750
Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 244 217	36 159
Utfört underhåll mark	36 550	-
	<u>1 585 767</u>	<u>154 909</u>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	513 936	498 292
Inventarier	42 194	42 193
	<u>556 130</u>	<u>540 485</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 164	3 657
Övriga ränteintäkter	2 332	657
	<u>6 496</u>	<u>4 314</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	139 412	152 887
Övriga räntekostnader	180	196
	<u>139 592</u>	<u>153 083</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	41 809 137	40 635 199
-Årets anskaffningar	-	1 173 938
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>41 809 137</u>	<u>41 809 137</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 463 190	-19 964 898
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-513 936	-498 292
	<u>-20 977 126</u>	<u>-20 463 190</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>20 832 011</u>	<u>21 345 947</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	93 000 000	80 000 000
Byggnader - lokaler	816 000	680 000
	<u>93 816 000</u>	<u>80 680 000</u>
Mark - bostäder	52 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	958 000	324 000
	<u>52 958 000</u>	<u>37 324 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>146 774 000</u>	<u>118 004 000</u>

## Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	421 933	421 933
	<u>421 933</u>	<u>421 933</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-126 580	-84 387
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-42 193	-42 193
	<u>-168 773</u>	<u>-126 580</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>253 160</u>	<u>295 353</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 937	17 317
	<u>30 937</u>	<u>17 317</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	30 360	29 630
Fastighetsförsäkring	156 696	-
Övrigt	151 471	98 441
	<u>338 527</u>	<u>128 071</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	1 283
	<u>-</u>	<u>1 283</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	6940	1,36	2021-03-30	2 044 024	2 156 024
Stadshypotek	186268	1,40	2020-03-30	3 000 000	4 000 000
Stadshypotek	956128	1,33	2020-06-30	5 086 172	5 086 172
				<u>10 130 196</u>	<u>11 242 196</u>

Nästa års beräknade amortering	-112 000	-112 000
--------------------------------	----------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>10 018 196</b>	<b>11 130 196</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 570 196	10 682 196
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	18 473 000	18 473 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>18 473 000</u>	<u>18 473 000</u>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	112 000	112 000
	<u>112 000</u>	<u>112 000</u>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	120 363	122 946
Övriga kortfristiga skulder	-	7 490
	<u>120 363</u>	<u>130 436</u>

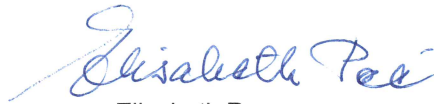
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	666 074	586 116
Upplupna räntekostnader	10 645	19 548
Upplupen el	34 920	91 685
Upplupen värme	-	185 470
Upplupen sophämtning	-	15 189
Upplupen HSB Värmland	281 250	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 080	79 059
	<u>1 020 969</u>	<u>977 067</u>

Sollentuna 2020-<sup>02.25</sup>.....



Bo Nyström



Elisabeth Pee



Camilla Svensson



Per Ekstrand



Jan Mattsson

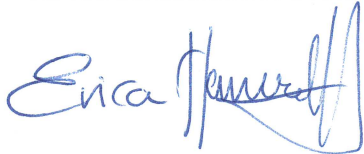


Gudmundur Runarsson

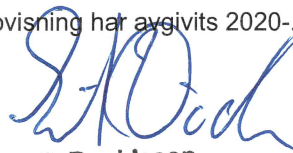


Rolf Hellman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>02.25</sup>.....



Erica Hammarstedt  
Av stämman vald revisor



**Erik Davidsson**

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf HAGEN | SOLLENTUNA, org.nr. 714800-2814

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf HAGEN | SOLLENTUNA för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

90



### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisnings-lagen 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 HAGEN i SOLLENTUNA för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Sollentuna den 25/2 2020



**Erik Davidsson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor  
Erica Hammarstedt