

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Härden i Sollentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.


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

Styrelsen

Torsten Löfvenholm	Ordförande	
Kerstin Ahlqvist	Vice ordförande	
Carin Engström	Sekreterare	
Lena Mannström	Kassör	
Jonas Avemo	Ledamot	
Mikael Kraus	Ledamot	HSB-representant
Bengt Stålnapp	Ledamot	
Caspar Björkman	Suppleant	
Ilona Silins	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Ahlqvist, Carin Engström, Ilona Silins och Bengt Stålnapp.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Jörgen Götehed
Margareta Wärn
Peter Andersson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision

Valberedning

Elisabeth Hallstedt
Anna Mademyr

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-13. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
tomt nr 1 Kv Hemgården	1953	Sollentuna
Tomt nr 1 Kv Härden	1953	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

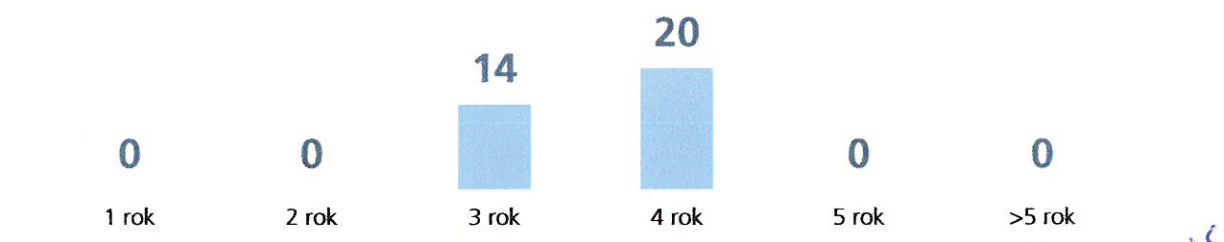
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 857 m², varav 2 857 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av dagvattenbrunn	2018	
Högtrycksspolning av stuprör och rörinspektion	2018	
Underhåll av sugpunkter för radonanläggning	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning garageportar	2019	Underhåll
Husgrund - fuktåtgärder	2019	Utredning
Radonåtgärder	2019-2020	Komplettering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Fjärrvärme, el, vatten	Sollentuna Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsjour	Securitas AB
TV, bredband	Com Hem AB

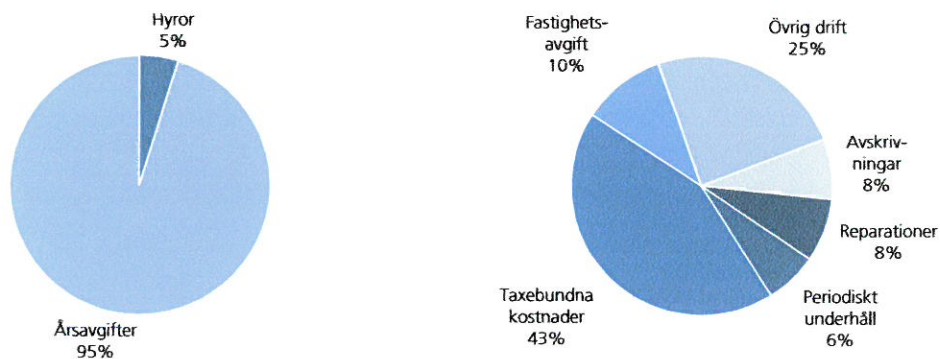
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	258 570	236 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 137 077	2 137 212
Finansiella intäkter	1	0
Minskning kortfristiga fordringar	16	24 570
Ökning av kortfristiga skulder	16 063	0
	2 153 157	2 161 782
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 549 435	1 392 244
Finansiella kostnader	8 502	21 171
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 600	0
Minskning av långfristiga skulder	0	650 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 474
	1 593 537	2 139 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	818 190	258 570
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	559 620	21 894

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifter för 2019 har sänkts med 10 procent.

Föreningens stadgar har uppdaterats i enlighet med nya krav på bostadsrättsföreningar. Stadgarna blev registrerade hos bolagsverket den 2019-01-03.

Styrelsen har uppdaterat köregler för parkering och förråd samt de så kallade trivselreglerana (tidigare ordningsföreskrifter).

Radonmätning samt underhåll av föreningens radonanläggning har genomförts.

Som en del i utredning av fukt begränsande åtgärder för husgrund har högtrycksspolning av stuprör och rörinspektion genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	263	263	490
Elkostnad/m ² totalyta	27	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	166	135	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	7	22
Soliditet (%)	74	71	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	452	317	231
Nettoomsättning (tkr)	2 130	2 137	2 137

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 857 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	258 811	0	0	258 811
Fond för yttre underhåll	1 921 753	200 000	0	1 721 753
S:a bundet eget kapital	2 180 564	200 000	0	1 980 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	161 148	-200 000	316 797	44 351
Årets resultat	452 021	452 021	-316 797	316 797
S:a fritt eget kapital	613 169	252 021	0	361 148
S:a eget kapital	2 793 733	452 021	0	2 341 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	452 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	361 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	613 169

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	<u>107 413</u> 720 582
---	----------------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 129 736	2 137 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 341	0
Summa rörelseintäkter		2 137 077	2 137 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 197	-1 151 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 972	-211 260
Personalkostnader	Not 6	-51 267	-29 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 120	-407 000
Summa rörelsekostnader		-1 676 555	-1 799 244
RÖRELSERESULTAT		460 522	337 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 502	-21 171
Summa finansiella poster		-8 501	-21 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		452 021	316 797
ÅRETS RESULTAT		452 021	316 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 917 000	3 037 000
Inventarier	Not 9	28 480	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 945 480	3 037 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 945 480	3 037 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	764 765	161 598
Summa kortfristiga fordringar		764 765	161 598
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 377	97 940
Summa kassa och bank		54 377	97 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		819 142	259 538
SUMMA TILLGÅNGAR		3 764 622	3 296 538

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 811	258 811
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 921 753	1 721 753
Summa bundet eget kapital		2 180 564	1 980 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		161 148	44 351
Årets resultat		452 021	316 797
Summa fritt eget kapital		613 169	361 148
SUMMA EGET KAPITAL		2 793 733	2 341 712
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	750 000	750 000
Leverantörsskulder		8 259	18 386
Skatteskulder		15 194	13 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	197 436	173 405
Summa kortfristiga skulder		970 889	954 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 764 622	3 296 538

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Fastighetsförbättringar	41 år	41 år
Stambyte	44 år	44 år
Tak	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 029 296	2 029 296
Hyror parkering	37 275	37 800
Hyror garage	34 500	41 400
Hyror förråd	28 665	28 716
	2 129 736	2 137 212

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	7 139	0
Övriga intäkter	202	0
	7 341	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 500	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 300	24 647
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 996	0
	Snöröjning/sandning	0	3 861
	Bevakning	6 686	0
	Gård	4 388	0
	Förbrukningsmateriel	2 377	819
	Störningsjour och larm	1 861	0
		70 108	29 327
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 425	0
	Gemensamma utrymmen	0	525
	Tvättstuga	4 232	0
	VVS	16 358	6 680
	Elinstallationer	2 894	10 375
	Tak	5 438	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 504
	Skador/klotter/skadegörelse	6 750	0
	Vattenskada	91 850	97 857
		131 947	116 941
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 838	12 468
	Tvättstuga	0	15 958
	VVS	61 575	0
	Mark/gård/utemiljö	0	88 926
		107 413	117 352
	Taxebundna kostnader		
	El	77 775	57 724
	Värme	475 242	385 286
	Vatten	83 297	71 568
	Sophämtning/renhållning	86 613	76 174
		722 927	590 752
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 295	53 194
	Kabel-TV	59 549	71 830
		103 844	125 024
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 958	172 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 311 197	1 151 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	954
	Tele- och datakommunikation	4 344	3 135
	Juridiska åtgärder	6 688	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 438	24 062
	Föreningskostnader	5 732	0
	Styrelseomkostnader	0	329
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 544
	Förvaltningsarvode	57 396	157 368
	Förvaltningsarvoden övriga	4 556	0
	Administration	3 259	1 153
	Konsultarvode	69 343	0
	Föreningsavgifter	15 275	15 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
	Övriga driftskostnader	0	1 600
		186 972	211 260

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 640	22 400
	Sociala kostnader	11 627	7 038
		51 267	29 438

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	120 000	407 000
	Inventarier	7 120	0
		127 120	407 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 676 000	12 676 000
	Utgående anskaffningsvärde	12 676 000	12 676 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 639 000	-9 232 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 000	-407 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 759 000	-9 639 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 917 000	3 037 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	102 000	102 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 704 000	15 232 000
	Taxeringsvärde mark	24 500 000	19 160 000
		44 204 000	34 392 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 204 000	34 392 000
		44 204 000	34 392 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	35 600	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 600	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 120	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 120	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 480	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	952	968
	Klientmedel hos SBC	763 813	160 630
		764 765	161 598

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 721 753	1 290 305
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	231 448
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 921 753	1 721 753

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2852520457	1,365 %	750 000	750 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		750 000	750 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-750 000	-750 000	
			750 000	750 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 110 700	9 110 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	40 040	22 400
	Sociala avgifter	12 581	7 038
	Ränta	85	60
	Avgifter och hyror	144 730	53 042
	Avgifter och hyror	0	78 365
	Tvättstuga	0	12 500
		197 436	173 405

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

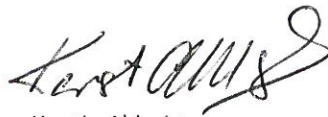
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 21/3 2019



Torsten Löfvenholm
Ordförande



Kerstin Ahlqvist
Vice ordförande



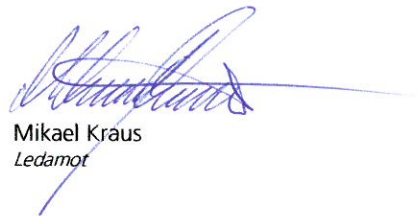
Carin Engström
Sekreterare



Lena Mannström
Kassör



Jonas Avemo
Ledamot

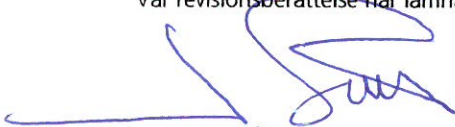


Mikael Kraus
Ledamot



Bengt Stålknap
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor



Margareta Wärn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Härden i Sollentuna, org.nr. 714800-0727

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden i Sollentuna 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Härden i Sollentuna 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.

Stockholm den 29 mars 2019

Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Margareta Wörn

Av föreningen vald revisor