

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-0537

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:26, 28:89 och 1:235 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-69. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 644 m². Taxeringsvärdet är 172 321 tkr, varav byggnadsvärdet är 121 360 tkr och markvärdet 50 961 tkr.

Fastigheterna är 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	Total yta (m ²)
Bostäder	241	17 602
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:26	104	7 370
- Vilunda 28:89	137	10 232
Lokaler (inkl. förråd)	124	703
Garage	96	-
Bilplatser	183	-
Summa	644	18 305

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (63,5 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl.a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Holmvägen 24-60
Husarvägen 1-21
Hagtornsvägen 1-6
Holmvägen 23

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- Renew service avseende fastighetsskötsel.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning. Teknisk förvaltare har varit Mehmet Arslan.
- Renew Service AB avseende trappstädning.
- Lövhagen Mark o trädgård avseende trädgårdsskötsel och snöröjning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Hedlund	Ordförande
Sven-Erik Jernström	Vice ordförande
Hélène Andersson	Sekreterare/ infoansvarig
Branislav Grbic	Lokaluthyrning/Web
Leif Wigh	Miljö
Kennet Olsson	Brandskydd
Erica Lind	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Madelene Westerlund
Neil Batcha Singh
Andreas Grafström
Mikaela Sirén

Avgående styrelseledamöter

Sven-Erik Jernström
Hélène Andersson
Leif Wigh

Avgående styrelsesuppleanter

Madelene Westerlund
Mikaela Sirén
Neil Batcha Singh
Andreas Grafström

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Sven Hedlund och Sven-Erik Jernström alternativt Erica Lind eller Leif Wigh i förening med Sven Hedlund eller Sven-Erik Jernström.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Anna-Karin Rönnblad

Revisorsuppleant

Minna Gustavsson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Hans Jakobsson Sammankallande
Inga Lill Mattsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Sven Hedlund

Suppleant

Sven-Erik Jernström

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	14 307	14 229	14 304	14 268	13 545
2. Årets resultat, tkr	1 400	2 740	2 979	2 347	1 462
3. Fond för yttre underhåll, tkr	6 512	5 339	4 004	2 937	2 460
4. Beläning, kr/kvm totalyta	2 303	1 957	2 014	2 065	2 114
5. Räntekänslighet	3,3	2,8	2,9	3,0	3,1
6. Soliditet, %	23,0	22,9	18,6	13,0	8,2
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	692	692	693	692	692
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	248	260	267	242	225
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	221,2	215,5	243,5	231,0	228,3

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 915 813	568 087	5 338 806	1 111 954	2 740 145
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 173 525	1 566 620	-2 740 145
Årets resultat					1 400 197
Belopp vid årets slut	1 915 813	568 087	6 512 331	2 678 574	1 400 197

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 400 tkr. Under 2018 har flera lån lagts om se not 16.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-07. På stämman deltog 36 st röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2018-09-11 för beslut om hissinstallation.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 311 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Relining avlopp
2018	Beslut om hissar, installation påbörjas

Avgifter och hyror

Årsavgiftsnivån lämnades oförändrad till 692 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 241 bostadslägenheter har 18 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 24 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nio lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2019 visar på ett resultat efter finansiella poster på 1 196 tkr.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Installation hissar
2019	Stamreovering liggande stammar längs Husarvägen
	Ny energideklaration
	Besiktning värmekulvert
	Besiktning garageportar

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 678 574
Årets resultat	1 400 197
	<hr/>
	4 078 771

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 078 771
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 066 982
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-582 800
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	4 562 953

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	6 512 331
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-484 182
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<hr/>
	6 028 149

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	14 307 042	14 229 175
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-9 203 027	-8 957 952
Planerat underhåll	Not 4	-1 066 982	-447 475
Fastighetsskatt		-375 427	-370 125
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 903 023</u>	<u>-1 392 521</u>
Summa fastighetskostnader		-12 548 459	-11 168 073
Rörelseresultat		1 758 582	3 061 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 108	19 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-376 493</u>	<u>-340 527</u>
Summa finansiella poster		-358 385	-320 957
Årets resultat		1 400 197	2 740 145

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	30 922 838	21 481 355
Mark		1 574 639	1 574 639
Markanläggningar	Not 9	8 424 037	8 695 780
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående byggnation	Not 11	7 427 246	10 792 737
Summa anläggningstillgångar		<u>48 348 759</u>	<u>42 544 511</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 101	28 699
Avräkningskonto HSB		3 646 063	3 136 111
Övriga fordringar	Not 12	9 096	57 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	342 423	607 243
		<u>3 999 683</u>	<u>3 829 413</u>

Kassa och bank	Not 14	4 391 587	4 334 602
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 391 271</u>	<u>8 164 014</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>56 740 030</u>	<u>50 708 525</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 915 813	1 915 813
Upplåtelseavgifter		568 087	568 087
Fond för yttre underhåll		6 512 331	5 338 806
		<u>8 996 231</u>	<u>7 822 706</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 678 574	1 111 954
Årets resultat		1 400 197	2 740 145
		<u>4 078 771</u>	<u>3 852 099</u>
Summa eget kapital		<u>13 075 002</u>	<u>11 674 805</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	39 604 175	33 522 380
		<u>39 604 175</u>	<u>33 522 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	940 000	929 060
Leverantörsskulder		1 171 969	2 224 105
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	396 388	402 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 552 496	1 956 111
		<u>4 060 853</u>	<u>5 511 340</u>
Summa skulder		<u>43 665 028</u>	<u>39 033 720</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 740 030</u>	<u>50 708 525</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 400 197	2 740 145
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 903 023	1 392 521
Utrangering	34 340	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 337 561</u>	<u>4 132 666</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	339 682	-230 597
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 450 487</u>	<u>1 139 468</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 226 755	5 041 537
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 741 612</u>	<u>-4 567 603</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 741 612	-4 567 603
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>6 081 795</u>	<u>-991 560</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 081 795	-991 560
Årets kassaflöde	566 938	-517 626
Likvida medel vid årets början	<u>7 470 712</u>	<u>7 988 339</u>
Likvida medel vid årets slut	8 037 651	7 470 712
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 646 063	3 136 111
Kassa och bank	<u>4 391 587</u>	<u>4 334 602</u>
Summa likvida medel	8 037 651	7 470 712

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2049
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3,5	2026-2035
Markanläggningar	Komponentavskrivning	2,5	2048
Stammar	Linjär	5,0	2038
Inventarier	Linjär	Avskrivet	2015

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 23 396 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 28 966 tkr.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	182 001	208 701
Mötesarvoden	69 300	60 200
Arvode föreningsvald revisor	11 375	12 475
Övriga arvoden och ersättningar	1 003	5 600
Sociala kostnader	66 205	69 315
Summa	329 884	356 291

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 185 340	12 185 340
	Hysesintäkter lokaler	97 005	97 551
	Hysesintäkter garage och p-platser	866 922	871 915
	Bredband	361 500	361 500
	El	689 965	683 738
	Relita tillgodofaktura försäkringsärende från 2017	77 219	0
	Övriga intäkter	29 091	29 131
	Brutto	14 307 042	14 229 175
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	869 885	815 197
	Löpande underhåll	687 148	945 110
	El	896 622	885 388
	Uppvärmning	2 555 161	2 513 175
	Vatten	442 328	394 440
	Sophämtning	440 951	338 099
	Fastighetsförsäkring	213 303	199 349
	Städning	482 107	527 786
	Förvaltningskostnader	824 612	800 146
	Extern revision	21 163	17 450
	Personalkostnader	329 884	356 291
	Utrangering	34 340	0
	Kabel-TV	105 739	162 874
	Bredband	372 750	361 500
	Vinterskötsel	239 113	139 380
	HSB Värmland	310 439	129 934
	Home Solutions	128 994	60 280
	Övrig drift	248 488	311 553
		9 203 027	8 957 952
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, ventilation	114 393	0
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	317 002	0
	Underhåll av gem utrymmen, branddörrar	213 161	0
	Underhåll av installationer, värme	0	331 250
	Underhåll av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	234 125	0
	Underhåll av installationer, lås	0	75 500
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	188 301	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	40 725
		1 066 982	447 475
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	876 104	920 957
	Om- och tillbyggnad	755 176	199 821
	Markanläggningar	271 743	271 743
		1 903 023	1 392 521
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 997	2 807
	Ränteintäkter skattekonto	0	15
	Ränteintäkter bankkonto	14 816	16 151
	Övriga ränteintäkter	1 295	596
		18 108	19 570
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	376 248	339 547
	Övriga räntekostnader	245	980
		376 493	340 527

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	55 018 584	55 018 584
Utrangering	-1 085 650	0
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 932 934</u>	<u>55 018 584</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 819 935	-35 898 978
Utrangering	1 051 310	0
Årets avskrivningar	-876 104	-920 957
Utgående avskrivningar	<u>-36 644 729</u>	<u>-36 819 935</u>
Bokfört värde byggnader	17 288 204	18 198 649
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 365 040	5 365 040
Årets investeringar	11 107 103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 472 143</u>	<u>5 365 040</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 082 334	-1 882 513
Årets avskrivningar	-755 176	-199 821
Utgående avskrivningar	<u>-2 837 510</u>	<u>-2 082 334</u>
Bokfört värde ombyggnader	13 634 633	3 282 706
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	30 922 838	21 481 355
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 360 000</u>	<u>2 360 000</u>
	121 360 000	121 360 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	<u>2 961 000</u>	<u>2 961 000</u>
	50 961 000	50 961 000
Taxvärde totalt	172 321 000	172 321 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	11 278 404	11 278 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 278 404</u>	<u>11 278 404</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 582 624	-2 310 881
Årets avskrivningar	-271 743	-271 743
Utgående avskrivningar	<u>-2 854 367</u>	<u>-2 582 624</u>
Bokfört värde	8 424 037	8 695 780
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>118 750</u>	<u>118 750</u>
Ingående avskrivningar	-118 750	-118 750
Utgående avskrivningar	<u>-118 750</u>	<u>-118 750</u>
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	10 792 737	6 225 134
Överfört till ombyggnad	-10 792 737	0
Årets anskaffningar HISS	7 427 246	4 567 603
Bokfört värde pågående byggnation	7 427 246	10 792 737

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 054	35 504
Skattefordringar	3 523	8 825
Pantsättningsavgifter	4 519	13 031
	<u>9 096</u>	<u>57 360</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	230 367	213 303
Kabel-TV	21 681	40 726
Bredbandsbolaget	90 375	90 375
Enhetsmätning EL	0	25 864
Vattenkostnad	0	205 539
Sophämtning	0	31 436
	<u>342 423</u>	<u>607 243</u>

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	3 040	4 146
SBAB	4 068 765	4 053 948
Swedbank	319 782	276 507
	<u>4 391 587</u>	<u>4 334 601</u>

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 915 813	568 087	5 338 806	1 111 954	2 740 145
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 173 525	1 566 620	-2 740 145
Årets resultat					1 400 197
Belopp vid årets slut	<u>1 915 813</u>	<u>568 087</u>	<u>6 512 331</u>	<u>2 678 574</u>	<u>1 400 197</u>

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	17777	0,47%	2021-02-22	3 678 583	350 000
Nordea	3978 87 04786	0,52%	2019-01-17	7 348 012	290 000
Nordea	3978 87 12525	0,80%	2020-03-11	4 862 500	50 000
Nordea	3978 88 71577	0,52%	2019-12-20	16 048 845	250 000
Nordea	818239>21723	0,44%	2021-01-29	8 606 236	0
				<u>40 544 176</u>	<u>940 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 39 604 176

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 844 176

Fastighetsinteckningar		
Uttag pantbrev i fastighet	40 436 000	40 436 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>40 436 000</u>	<u>40 436 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	940 000	929 060
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	383 203	390 180
Övriga kortfristiga skulder	13 185	11 885
	<u>396 388</u>	<u>402 064</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 058 744	1 099 411
Upplupna räntekostnader	32 533	49 385
Upplupen el	0	55 113
Upplupen värme	359 125	373 323
Upplupen revisionsarvode	20 000	17 012
Upplupen snöröjning	58 306	20 625
Upplupen Adm Förvaltning	23 788	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	341 242
	<u>1 552 496</u>	<u>1 956 111</u>

Upplands Väsby 2019-

Sven Hedlund

Sven-Erik Jernström

Hélène Andersson

Branislav Grbic

Leif Wigh

Kennet Olsson

Erica Lind

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Anna Karin Rönnblad
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf HACKSPETTEN I UPPLANDS VÄSBY, org.nr. 714800-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf HACKSPETTEN I UPPLANDS VÄSBY 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

Uppllysning 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 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 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 tvekel 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 HACKSPETTEN I UPPLANDS VÄSBY 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 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 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 trygghetssätt.

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 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 / 2019

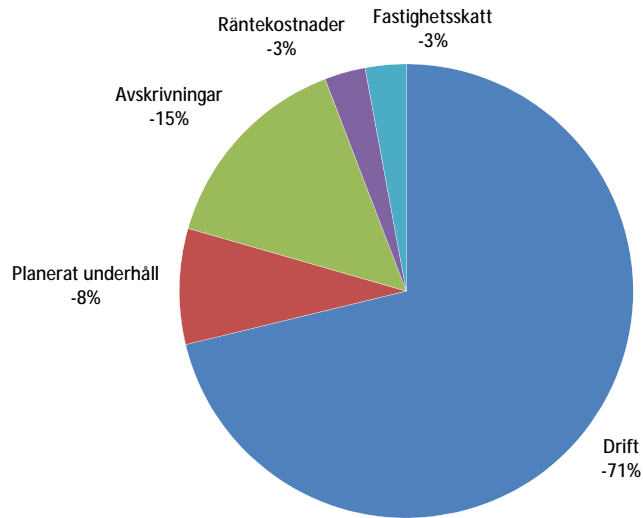
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anna Karin Rönnblad

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

