

Årsredovisning för
HSB Brf Pinjen
716421-1307

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Pinjen, 716421-1307, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 3:957 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 158 m². Taxeringsvärdet är 18 913 tkr, varav byggnadsvärdet är 14 400 tkr och markvärdet 4 513 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	24	1290
Bilplatser	24	
		1 290

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Johan Brage. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Markskötsel och snöskottning har enligt avtal skötts av företaget Malms Trädgårdsanläggning AB.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Carina Drago

Ingegerd Holmlberg

Mariela Rivera

Andrea Peyron

Filip Lagerlund

Tommy Näppi

Ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot, avgick 2019-08-28

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Andrea Peyron, Ingegerd Holmlberg och Mariela Rivera .

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Drago, Ingegerd Holmlberg, Mariela Rivera och Andrea Peyron, två i

förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Istan Kuglics med Anders Daniels som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Under året avick Istan Kuglics som ordinarie och ersattes av Anders Daniels.

Valberedning

Valberedning har varit Rolf Lindell.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Carina Drago

Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 408	1 379	1 347	1 315	1 318
Årets resultat, tkr	-611	-409	-175	183	117
Fond för yttre underhåll, tkr	1 900	1 966	2 061	1 876	1 650
Belåning, kr/kvm totalyta	7 746	7 374	7 520	7 655	7 754
Räntekänslighet*	8	7	8	8	8
Soliditet, %	46	49	50	50	49
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	1 007	987	958	944	944
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	386	217	217	214	201

*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.

Avgifterna höjdes med 2% 1 januari 2019.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 526 996	480 000	1 966 332	-1 009 219	-408 955
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-66 775	-342 180	408 955
Årets resultat					-611 435
	8 526 996	480 000	1 899 557	-1 351 399	-611 435

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2019. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 3 stycken städdagar har verkställts.
- Målning och renovering av fasaderna har avslutats under 2019.
- Slamsugit dagvattenbrunnar.
- Säkrat ner fastighetselen
- Byggt mur samt fyllt på jord runt rabatter och brunnar.
- Asfalterat utanför UC
- Stamspolning

Besiktning med Carina Drago, Tommy Näppi, Ingegerd Holmberg och HSB:s Jonas Karlsson har genomförts den 25 september.

Tidigare genomfört större underhåll

År	Åtgärd
2009	Ommålning av fasad och tillhörande småbyggnationer

Överlåtelser

Av föreningens 24 bostadslägenheter har 4 st överlåtit under året.

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020.

Planerade underhåll och investeringar

- Rensning av stupprören
- Rensning av cyklar
- Rengöring av sopkärl kommer beställas under våren.

90.

- Plantering

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 351 399
Årets resultat	-611 435
	-1 962 834
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 962 834
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	897 935
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-179 000
Balanserat resultat efter disposition	-1 243 899
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 899 557
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-718 935
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 180 622

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 408 104	1 379 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-729 872	-1 148 749
Planerat underhåll	4	-897 935	-245 775
Övriga externa kostnader		-3 213	-5 502
Personalkostnader	5	-48 896	-39 689
Avskrivningar	6	-211 915	-211 915
Summa rörelsekostnader		-1 891 831	-1 651 630
Rörelseresultat		-483 727	-272 163
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	326	585
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-128 034	-137 377
Summa finansiella poster		-127 708	-136 792
Årets resultat		-611 435	-408 955

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	17 165 129	17 377 044
Mark		1 555 000	1 555 000
		<u>18 720 129</u>	<u>18 932 044</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 720 129</u>	<u>18 932 044</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 122	-
Avräkningskonto HSB		535 335	357 623
Övriga fordringar	10	-	1 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 706	12 216
		<u>581 163</u>	<u>371 270</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	29 251	25 303
Summa omsättningstillgångar		<u>610 414</u>	<u>396 573</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 330 543</u>	<u>19 328 617</u>

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 006 996	9 006 996
Fond för yttre underhåll		1 899 557	1 966 332
		<u>10 906 553</u>	<u>10 973 328</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 351 399	-1 009 219
Årets resultat		-611 435	-408 955
		<u>-1 962 834</u>	<u>-1 418 174</u>
Summa eget kapital		<u>8 943 719</u>	<u>9 555 154</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 720 897	9 310 153
		<u>9 720 897</u>	<u>9 310 153</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	273 879	201 756
Leverantörsskulder		219 071	84 821
Skatteskulder		15	-
Övriga skulder	15	2 531	2 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 431	174 529
		<u>665 927</u>	<u>463 310</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 330 543</u>	<u>19 328 617</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-611 435	-408 955
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 915	211 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-399 520	-197 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 181	-5 534
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	130 494	-2 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-301 207	-204 738
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	482 867	-188 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	482 867	-188 378
Årets kassaflöde	181 660	-393 116
Likvida medel vid årets början	382 927	776 042
Likvida medel vid årets slut	564 587	382 926
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	535 335	357 623
Kassa och bank	29 252	25 303
	564 587	382 926

90,

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,11	2120

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 485 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 202 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 298 592	1 273 104
Hysesintäkter garage och p-platser	71 367	70 362
Övriga intäkter	38 145	36 001
	1 408 104	1 379 467
	1 408 104	1 379 467

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	110 282	156 343
Löpande underhåll	25 773	392 867
El	40 598	38 236
Uppvärmning	181 417	186 297
Vatten	59 342	56 312
Sophämtning	25 171	25 161
Fastighetsförsäkring	30 928	34 684
Förvaltningskostnader	96 265	102 739
Extern revision	9 763	8 900
Kabel-TV	23 124	22 633
Bredband	36 000	30 000
Fastighetsskatt	33 048	32 088
Vinterskötsel	45 882	50 772
Övrig drift	12 279	11 717
	729 872	1 148 749

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	19 375	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	782 997	245 775
Utfört underhåll mark	95 563	-
	897 935	245 775

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 000	19 500
Mötesarvode	11 600	9 200
Arvode föreningsvald revisor	-	1 500
Utbildning och konferenser	1 875	-
Social kostnader	9 894	9 489
Medlemsaktiviteter	3 527	-
	48 896	39 689

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	211 915	211 915
	211 915	211 915

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	326	555
Övriga ränteintäkter	-	30
	326	585

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	126 922	136 177
Övriga räntekostnader	1 112	1 200
	128 034	137 377

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	19 174 000	19 174 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 174 000	19 174 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 796 956	-1 585 041
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-211 915	-211 915
	-2 008 871	-1 796 956
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	17 165 129	17 377 044

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	14 400 000	12 600 000
Byggnader - lokaler	-	-
	14 400 000	12 600 000

Mark - bostäder	4 513 000	3 546 000
Mark - lokaler	-	-
	4 513 000	3 546 000

Summa taxeringsvärde	18 913 000	16 146 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-	486
Skattefordringar	-	945
	-	1 431

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	11 922	5 780
Fastighetsförsäkring	32 784	-
Övrigt	-	6 436
	44 706	12 216

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	29 251	25 303
	29 251	25 303

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	89433	1,32	2022-03-30	2 635 335	2 662 091
Stadshypotek	219061	0,93	2023-10-30	1 830 120	1 905 120
Stadshypotek	936758	1,35	2020-04-30	2 484 918	2 534 918
Stadshypotek	197377	1,15	2024-07-30	682 500	-
Stadshypotek	979440	1,34	2021-10-30	2 359 780	2 409 780
				<u>9 992 653</u>	<u>9 511 909</u>
Nästa års beräknade amortering				-271 756	-201 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 720 897	9 310 153

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	11 722 000	11 722 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>11 722 000</u>	<u>11 722 000</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Checkkredit Handelsbanken, beviljad kredit 100 000 kr	2 123	-
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	271 756	201 756
	<u>273 879</u>	<u>201 756</u>

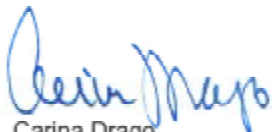
Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 531	2 204
	<u>2 531</u>	<u>2 204</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	111 398	107 740
Upplupna räntekostnader	20 518	20 839
Upplupen el	4 074	4 074
Upplupen värme	25 941	27 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 500	14 557
	<u>170 431</u>	<u>174 529</u>

Järfälla 2020-03-04


Carina Drago


Ingegerd Holmlberg


Mariela Rivera


Andrea Peyron


Tommy Näppi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-09.


Istvan Kuglics
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pinjen, org.nr. 716421-13607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pinjen 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 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har

90,

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 i HSB Brf Fjällen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämmen 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. 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 fortloppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, modelsförvaltningen 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.

Järfälla den 9 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Istvan Kuglics

Av föreningen vald revisor