

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Rönne

Org.nr: 716417-8936

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Märsta 1:214 och 1:215 som byggdes år 1989-1990.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 19 september 2018.

Av föreningens 186 lägenheter har under året 33 st överlåtits.

På fastigheterna finns 7 bostadshus med tillsammans 8 trapphus. Bostadshusen har adresserna Vänortsringen 2-4 och 7-17. Det finns också 22 radhus med adresserna Vänortsringen 6-48.

Lägenheter (bostadsrätt) 186 st, 15.241 kvm (varav 22 radhus)

Lokaler och förråd: 50 st

Garage: 87 st

P-platser: 83 st, för uthyrning till medlemmar

P-platser: 12 st, för boende i Rönnen samt besökande, avgiftsbelagda (p-automat)

P-platser: 10 st, uthyrda till Sigtunahem

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 19 april 2018. På stämman var 18 st röstberättigade medlemmar och 2 fullmakter representerade. Föreningen hade vid årets slut 242 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Bengt Andersson	ordförande
Rainer Nyberg	vice ordförande
Lage Eckeskog	sekreterare samt organisatör för studie- och fritidsverksamheten
Ulla-Britt Larsson	vice sekreterare
Leif Eriksson	ledamot
Lars Asplund	HSB ledamot

Suppleanter

Ivonne Andersson	
Klas-Göran Wass	
Ann-Sofie Westlinder	HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Lage Eckeskog och Leif Eriksson samt suppleanten Klas-Göran Wass.

Styrelsen har hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsvald revisor har varit Barbro Planberg med Benkt Lundgren som suppleant samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Firmatecknare har varit Bengt Andersson, Rainer Nyberg, Lage Eckeskog och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Lage Eckeskog med Bengt Andersson som ersättare.

Anders Andersson, Roger Ljungberg och Mariann Wall in har utgjort valberedning, med Anders Andersson som sammankallande.

Fritidskommitten har bestått av Ivonne Andersson, Salva Hanna, Kiruth Balasuramian och Lage Eckeskog.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 39 000 kronor och för revisorerna till 6200 kronor. Sammanträdesersättning till styrelsen utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen var under året 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. Valberedningens ersättning 5000 som fördelades enligt följande 2000 till ordförande och 1500 per ledamot.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Rönne fram till oktober, därefter tog HSB Norra Stor-Stockholm över med nya avtal.

Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansier till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Rönne har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Årets underhåll och investeringar 2018

Byte av vattenutkastare på alla radhus.

Ny tvättmaskin Vänortsringen 7.

Rätt bekämpning abonnemang.

Renovering av staket vid parkeringsplatserna vid v38-48

Asfaltering vid parkeringsplatser.

Nya parkeringsplatser uppfördes inom området.

Renoverat lekplats bakom 9-huset.

Bom vid garagen mellan V13-15

Under hösten påbörjades byggandet av lägenheten i V17

Samtliga armaturer på garagen byttes mot ledlampor.

Aktiviteter 2018

Styrelsen har utgett infoblad vid 8 tillfällen till medlemmarna.

Grillfest i februari, maj och oktober

Traditionellt luciakaffe i december

Styrelsen har deltagit i HSB Arlandas styrelsekonferens för förtroendevalda och styrelsekonferens med HSB Norra Stor-Stockholm.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2018 med i genomsnitt 893 kr/kvm och år. Ingen höjning för 2019 är planerad.

Senast månadsavgifterna höjdes var 1 januari 2015 med 2 %.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	17 337	14 286	14 203	14 270	13 999
Årets resultat tkr	1 579	-4 156	- 742	-1 958	435
Belåning kr/kvm bostadsyta	7 961	8 077	7 679	7 834	7 702
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	893	893	893	893	876
Fond för yttre underhåll, tkr	0	5 519	6 911	7 000	6 800
Soliditet %	13	12	15	15	16

Definitioner av nyckeltal:

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

Föreningen använder sedan 2005 ränteswappar som avslutas 2018-12-17. Genom att kombinera lån med rörlig ränta med ränteswappar skapas ett fast ränteflöde på lånen, vilket därmed kan jämföras med traditionella lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswappar är en förändrad räntekostnad om villkoren på de underliggande lånen förändras under löptiden

Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ingående kapital	16 386 123	5 519 164	-1 025 266	-4 156 474
Disposition resultat föregående år		-5 519 164	1 362 690	4 156 474
Årets resultat				1 579 342
Belopp vid årets slut	16 386 123	0	337 424	1 579 342

Förslag till resultatdisposition

Tidigare års balanserade resultat	337 424
Årets resultat	1 579 342
	1 916 766
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 916 766
Överföring från fond för yttre underhåll	426 193
Överföring till fond för yttre underhåll	-2 342 000
Balanserat resultat efter disposition	959

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	0
Årets förändring enligt disposition	1 915 807
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 915 807

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	17 336 778	14 285 908
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-10 936 604	-5 840 395
Planerat underhåll	Not 4	-426 193	-8 065 467
Övriga externa kostnader		-167 036	-207 915
Personalkostnader	Not 5	-466 706	-196 763
Avskrivningar	Not 6	-1 502 162	-1 457 686
Summa fastighetskostnader		-13 498 701	-15 768 227
Rörelseresultat		3 838 076	-1 482 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	738	501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 259 472	-2 674 658
Summa finansiella poster		-2 258 734	-2 674 156
Årets resultat		1 579 342	-4 156 474

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	131 473 522	132 857 522
Mark		858 000	858 000
Markanläggningar	Not 10	400 287	0
Inventarier	Not 11	589 488	663 174
Pågående byggnation	Not 12	496 369	0
		<u>133 817 666</u>	<u>134 378 696</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 13	500	91 000
Summa anläggningstillgångar		<u>133 818 166</u>	<u>134 469 696</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 705	192 861
Avräkningskonto HSB		844 982	0
Övriga fordringar	Not 14	126 975	65 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	16 651	346 854
		<u>1 019 313</u>	<u>604 994</u>

Kassa och bank	Not 16	8 138 642	8 857 465
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 157 955</u>	<u>9 462 459</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>142 976 121</u>	<u>143 932 155</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

16 386 123

16 386 123

0

5 519 164

16 386 123

21 905 287

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

337 424

-1 025 266

1 579 342

-4 156 474

1 916 766

-5 181 740

Summa eget kapital

18 302 889

16 723 547

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

120 218 757

122 022 308

120 218 757

122 022 308

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 124 418

1 075 648

406 729

832 520

43 496

36 626

Not 20

1 709 227

1 544 685

Not 21

1 170 605

1 696 822

4 454 475

5 186 301

Summa skulder

124 673 232

127 208 609

Summa eget kapital och skulder

142 976 121

143 932 155

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 579 342	-4 156 474
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 502 162	1 457 686
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 081 504	-2 698 788
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	430 663	-77 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-731 826	22 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 780 341	-2 753 549
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-496 369	0
Investeringar i markanläggningar	-444 763	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-521 679
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	90 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-850 632	-521 679
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 803 551	6 064 913
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 803 551	6 064 913
Årets kassaflöde	126 158	2 789 685
Likvida medel vid årets början	8 857 465	6 067 780
Likvida medel vid årets slut	8 983 624	8 857 465
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	844 982	0
Kassa och bank	8 138 642	8 857 465
Summa likvida medel	8 983 624	8 857 465

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 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	0,87	2112
Markanläggning	Linjär	10,00	2027
Inventarier	Linjär	10,00	2026

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 49 901 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 70 487 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr/7 812 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	13 612 206	13 612 128
	Årsavgifter lokaler	50 940	50 940
	Hysesintäkter lokaler	206 570	188 912
	Hysesintäkter garage och p-platser	499 420	545 726
	Försäkringsersättningar *	3 134 985	0
	Övriga intäkter	62 111	117 655
	Brutto	17 566 232	14 515 361
	Avsatt till inre fond	-229 454	-229 452
		17 336 778	14 285 908
	* Redovisades 2017 som en minskad kostnad under drift.		
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 299 959	979 907
	Löpande underhåll	5 510 363	780 753
	El	465 674	444 692
	Uppvärmning	1 316 714	1 354 561
	Vatten	474 078	481 306
	Sophämtning	291 314	386 686
	Fastighetsförsäkring	204 903	182 046
	Förvaltningskostnader	408 229	380 600
	Extern revision	23 288	13 888
	Fastighetsskatt	463 058	451 139
	Kabel-TV	84 577	66 535
	Föreningsavgäld	128 000	128 000
	Övrig drift	266 448	190 283
		10 936 604	5 840 395
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, ytskikt	8 399	0
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	0	45 954
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	3 975	7 750 318
	Underhåll av installationer, ventilation	338 423	41 250
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	75 396	92 945
	Underhåll övrigt	0	135 000
		426 193	8 065 467
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	333 776	153 607
	Revisionsarvode	5 500	4 800
	Sociala avgifter	63 348	38 356
	Övriga personalkostnader	64 082	0
		466 706	196 763
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	1 384 000	1 384 000
	Maskiner och inventarier	73 686	73 686
	Markanläggningar	44 476	0
		1 502 162	1 457 686
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	233	0
	Ränteintäkter bankkonto	505	501
		738	501
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 204 565	2 518 660
	Övriga räntekostnader, swap	638 699	942 216
	Marknadsvärde swap	-583 792	-914 593
	Pantbrevskostnad	0	128 375
		2 259 472	2 674 658

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 377 767	158 377 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>158 377 767</u>	<u>158 377 767</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 520 245	-24 136 245
Årets avskrivningar	<u>-1 384 000</u>	<u>-1 384 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-26 904 245</u>	<u>-25 520 245</u>
Bokfört värde byggnader	131 473 522	132 857 522
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	131 473 522	132 857 522
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	109 788 000	104 134 000
Byggnad - lokaler	<u>2 705 000</u>	<u>2 705 000</u>
	112 493 000	106 839 000
Mark - bostäder	46 624 000	45 378 000
Mark - lokaler	<u>4 063 000</u>	<u>4 063 000</u>
	50 687 000	49 441 000
Taxvärde totalt	163 180 000	156 280 000
Not 10 Markanläggningar		
Årets investeringar	444 763	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>444 763</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-44 476	0
Utgående avskrivningar	<u>-44 476</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	400 287	0
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	736 860	215 181
Årets investeringar	0	521 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>736 860</u>	<u>736 860</u>
Ingående avskrivningar	-73 686	0
Årets avskrivningar	<u>-73 686</u>	<u>-73 686</u>
Utgående avskrivningar	<u>-147 372</u>	<u>-73 686</u>
Bokfört värde	589 488	663 174
Not 12 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	496 369	0
Bokfört värde pågående byggnation	496 369	0

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Andelar i HSB Arlanda	0	91 000			
Övrigt	500	0			
	500	91 000			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 119	29 353			
Övriga fordringar	120 856	35 926			
	126 975	65 279			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	0	164 072			
Kabel-TV	16 651	16 640			
Övrigt	0	166 142			
	16 651	346 854			
Not 16 Kassa och bank					
Swedbank	8 054 052	8 773 380			
Resurs Bank	84 590	84 085			
	8 138 642	8 857 465			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 709 553	676 570	5 519 164	-1 025 266	-4 156 474
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-5 519 164	1 362 690	4 156 474
Årets resultat					1 579 342
Belopp vid årets slut	15 709 553	676 570	0	337 424	1 579 342
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11965180	1,64%	2020-06-12	18 150 000	100 000
SBAB	22258389	0,90%	2019-06-17	4 275 000	100 000
SBAB	22258478	1,65%	2022-05-20	8 275 000	100 000
SBAB	22258486	2,64%	2019-04-18	26 275 000	100 000
SBAB	22258524	1,37%	2021-06-11	30 175 000	100 000
SBAB	27653553	0,61%	2019-01-16	7 978 454	29 888
SBAB	61558012	1,65%	2022-05-20	14 835 488	200 000
SBAB	61560149	0,61%	2019-04-18	9 774 107	317 385
SBAB	61549005	0,61%	2019-04-18	1 605 126	77 145
				121 343 175	1 124 418
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					120 218 757
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					115 721 085
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet			123 510 000		123 510 000
Varav obelånade			0		0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			123 510 000		123 510 000

JP

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 124 418

1 075 648

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

58 254

414

Arbetsgivaravgifter

40 383

433

Inre fond

1 533 729

1 543 838

Övriga kortfristiga skulder

76 861

0

1 709 227

1 544 685

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

533 695

1 230 065

Upplupna räntekostnader

244 780

85 698

Upplupen el

45 950

0

Upplupen värme

164 057

0

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

182 123

381 059

1 170 605

1 696 822

Märsta 2019-03-25



Lage Eckeskog



Leif Eriksson



Ulla-Britt Larsson



Rainer Nyberg



Bengt Andersson

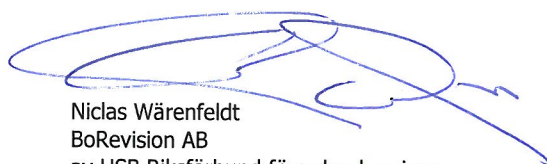


Lars Asplund

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



Barbro Planberg
Av stämman vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Märsta, org.nr. 716417-8936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Märsta den 18/4-2019

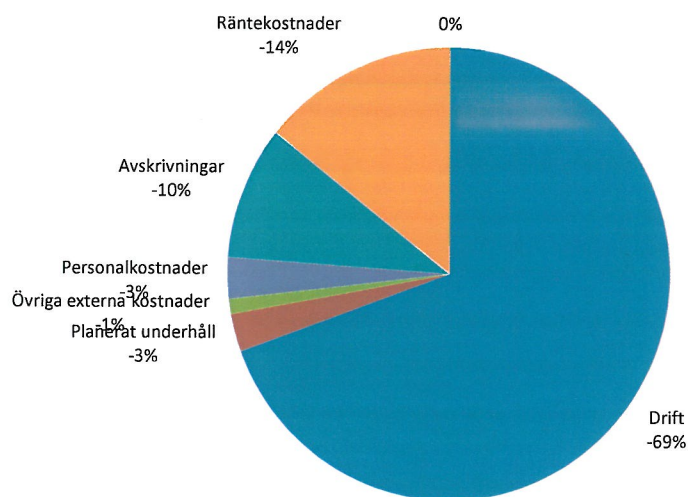
Niclas Währenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Barbro Planberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

