

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Enen i Märsta

Org.nr: 716417-8928

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enen 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 fastigheten med beteckning Sätuna 3:99 som byggdes år 1983.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Från den 1 januari 2014 innehåller föreningens fastighetsförsäkring ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 11 september 2018. Styrelsen och förvaltaren Charlotte Bivehed deltog vid besiktningen.

Av föreningens 33 lägenheter har under året 1 överlåtits.

På fastigheten finns ett bostadshus med 2 trapphus med adresserna Södergatan 12 och 14.

Lägenheter: 33 st 2 583,5 kvm

Lokaler: 3 st 167,5 kvm

Motorvärmplatser: 19 st

Därutöver ett antal avgiftsfria parkeringsplatser

I föreningen finns en samlingslokal för medlemmarna.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

### Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 4 april 2018. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Dessutom hölls traditionellt informations-möte (höstmöte) den 14 november. Efter varje styrelsemöte anslås vilka beslut som fattats av allmänt medlemsintresse.

### Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

#### Ordinarie

Bruno Landstedt	ordförande
Ole Larsen	vice ordförande
Bertil Welander	Kassör
Doris Aggenfalk	sekreterare
Aina Smeds	vice sekreterare
Åke Törnblom	organisatör för studie- och fritidsverksamheten
Lars Asplund	HSB ledamot

#### Områdesförvaltare

Charlotte Bivehed	HSB ledamot
Johan Lehman	från 1/11 2018

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Bruno Landstedt, Ole Larsen och Aina Smeds.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden. I juli genomfördes ett Boendemöte med 22 deltagare som behandlade uppförande av en Redskapsbod och förändringar av Pergolan. Firmatecknare har varit Bruno Landstedt, Ole Larsen, Doris Aggenfalk och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Lars Ellström med Siw Holm som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Bertil Welander. Valberedningen har bestått av Eva Thörnqvist och Bosse Pettersson och med Kerstin Dunér som ersättare. Sammankallande Eva Thörnqvist.

Bertil Welander, Irma Welander, Nelly Lundin och Anita Wiberg har utgjort festkommitté.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 5 900 kr och till revisorn med 900 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. På vår årsstämma antogs slutligen nya stadgar för HSB föreningen Enen (2 på varandra följande årsmöten).

Inom HSB har 2018 varit ett omvälvande år. HSB Arlanda har upphört och ingår numera i HSB Norra Stor-Stockholm och en stor del av verksamhetens ledning finns numera i Jakobsberg. Processen har varit omfattande och vi har haft ett flertal sammankomster med de tidigare föreningarna inom det forna HSB Arlanda. Under hösten har vi gjort nya avtal och vi har nu ingående avtal om administration och förvaltning med HSB Norra Stor-Stockholm från kommande årsskifte 2019. Vi har dock avbrutit avtalet om lokalvård med HSB och tecknat ett separat avtal om lokalvård. Charlotte Bivehed med placering på HSB-kontoret har tjänstgjort som områdesförvaltare. Hon har efterträts av Johan Lehman från den 1 november 2018. Fastighetsskötseln har utförts av HSB:s områdesplacerade personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansier till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Enen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet. Vi har trots detta upplevt narkotikahandel i vår närhet.

#### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har gjort ett underskott på 134 tkr som beror på ökade underhållskostnader 2018.

#### *Underhåll 2018*

En redskapsbod har införskaffats och monterats samt målats. Ett arbete som helt genomförts av några medlemmar

Efter en brandskyddsinspektion har ett omfattande arbete lagts ned och bekostats på brandskydd.

Fasadreparation, där trasiga tegelstenar bytts ut

Målning av P-plats linjer

Ramper har monterats vid entréerna för att underlätta för rullstolar och rollatorer

Golvet i PRO-lokalen har rengjorts, lagats och bonats

Nya överlastningsskydd och bromsbackar har satts in i båda hissarna

Del av en vägg och några fasta bänkar har tagits bort och nya möbler införskaffats i Pergolan

Filterbyte har gjorts i ventilationsanläggningen

**Aktiviteter 2018**

Middag i anslutning med årsstämman  
 Grillning 4/5  
 Grillning 1/6  
 Grillkväll 15/6  
 Räkfrossa 26/9  
 Middag i anslutning till höstmöte 14/11  
 Julbord 5/12  
 Luciakaffe med sång och musik 13/12

Under året har vi haft filmvisning och bingo i allrummet som var mycket uppskattat av de boende. I juni genomförde vi tillsammans med några övriga HSB-föreningar en subventionerad medlemsresa till Roslagen med besök på Samstorps gård och Marholmen. 5 medlemmar deltog. Under året har vi genomfört en kurs i hjärt- och lungräddning för våra medlemmar.

**Avgifter och hyror**

- Månadsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2019.  
 - Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2009 med 3,5 % till i genomsnitt 747 kr/kvm och år.

**Verksamhet under kommande år**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

**Planerade underhåll och investeringar 2019**

- OVK besiktning  
 - Målning av pergolan, staket och ett par entrédörrar  
 - Underhåll och genomgång av vatten- och avloppsledningar  
 - Se över möjligheterna för bergvärme

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 998	1 995	1 989	1 983	1 983
Årets resultat tkr	-134	332	356	541	261
Belåning kr/kvm bostadsyta	2 972	3 038	3 695	3 752	3 815
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	747	747	747	747	747
Fond för yttre underhåll, tkr	3 191	3 053	2 800	2 300	2 100
Soliditet %	37	38	32	30	28

**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.

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	1 421 100	3 053 000	325 327	331 814
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		137 561	194 253	-331 814
Årets resultat				-134 139
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 421 100</b>	<b>3 190 561</b>	<b>519 580</b>	<b>-134 139</b>

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	519 580
Årets resultat	<u>-134 139</u>
	<b>385 441</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	385 441
Överföring från fond för yttre underhåll	127 094
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-258 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	<b>254 535</b>

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	3 190 561
Årets förändring enligt disposition	<u>-130 906</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<b>3 059 655</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>1 997 651</b>	<b>1 995 482</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 387 301	-987 275
Planerat underhåll	Not 4	-127 097	-120 439
Övriga externa kostnader		-104 740	-26 976
Personalkostnader	Not 5	-75 621	-79 859
Avskrivningar	Not 6	-255 235	-255 234
Summa fastighetskostnader		<u>-1 949 993</u>	<u>-1 469 782</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 658</b>	<b>525 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 961	5 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-186 758</u>	<u>-198 946</u>
Summa finansiella poster		<u>-181 797</u>	<u>-193 887</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 139</b>	<b>331 814</b>

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 9	11 607 776	11 863 010
Mark		158 200	158 200
		<u>11 765 976</u>	<u>12 021 210</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	16 500
Summa anläggningstillgångar		<u>11 766 476</u>	<u>12 037 710</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 392	2 216
Avräkningskonto HSB		408 741	0
Övriga fordringar	Not 11	61 420	70 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 238	36 543
		<u>482 791</u>	<u>109 130</u>

Kassa och bank	Not 13	1 201 598	1 651 463
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 684 389</u>	<u>1 760 593</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>13 450 864</b></u>	<u><b>13 798 303</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 421 100

1 421 100

Fond för yttre underhåll

3 190 561

3 053 000

4 611 661

4 474 100

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

519 580

325 327

Årets resultat

-134 139

331 814

385 441

657 141

Summa eget kapital

4 997 102

5 131 241

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 505 818

7 677 442

7 505 818

7 677 442

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

171 624

171 624

Leverantörsskulder

150 214

100 574

Skatteskulder

63 080

103 339

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

396 082

344 089

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

166 944

269 995

947 944

989 621

Summa skulder

8 453 762

8 667 063

**Summa eget kapital och skulder**

**13 450 864**

**13 798 303**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-134 139	331 814
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	255 235	255 234
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	121 096	587 048
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 081	13 233
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-41 676	-39 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	114 500	561 083
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	16 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	16 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-171 624	-1 696 622
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-171 624	-1 696 622
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-41 124</b>	<b>-1 135 539</b>
Likvida medel vid årets början	1 651 463	2 787 002
Likvida medel vid årets slut	1 610 339	1 651 463
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	408 741	0
Kassa och bank	1 201 598	1 651 463
Summa likvida medel	1 610 339	1 651 463

## 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 75 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	1,50	2056

### 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 840 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 10 828 tkr.

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

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 929 984	1 929 984
	Hysesintäkter lokaler	94 932	94 932
	Hysesintäkter garage och p-platser	27 375	28 500
	Övriga intäkter	7 364	4 061
	<b>Brutto</b>	<b>2 059 655</b>	<b>2 057 477</b>
	Avsatt till inre fond	-62 003	-61 995
		<b>1 997 651</b>	<b>1 995 482</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	259 107	281 703
	Löpande underhåll	338 155	58 917
	El	99 045	90 313
	Uppvärmning	286 738	284 484
	Vatten	38 134	40 470
	Sophämtning	47 615	50 205
	Fastighetsförsäkring	28 184	26 340
	Förvaltningskostnader	64 397	62 815
	Extern revision	9 613	8 838
	Fastighetsskatt	53 171	52 445
	Kabel-TV	16 943	16 937
	Övrig drift	146 199	13 808
		<b>1 387 301</b>	<b>987 275</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av lokaler, ytskikt	16 425	0
	Underhåll av installationer, hissar	0	8 339
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	95 306	0
	Underhåll övrigt	15 366	112 300
		<b>127 097</b>	<b>120 639</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode styrelsen	30 541	38 355
	Revisionsarvode	900	700
	Sociala avgifter	3 494	4 196
	Övriga personalkostnader	40 686	36 608
		<b>75 621</b>	<b>79 859</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	255 235	255 234
		<b>255 235</b>	<b>255 234</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	134	0
	Ränteintäkter bankkonto	4 827	5 060
		<b>4 961</b>	<b>5 060</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	182 445	193 538
	Övriga räntekostnader	4 313	5 408
		<b>186 758</b>	<b>198 946</b>

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 015 640	17 015 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 015 640</u>	<u>17 015 640</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 152 630	-4 897 395
Årets avskrivningar	-255 235	-255 235
Utgående avskrivningar	<u>-5 407 865</u>	<u>-5 152 630</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 607 776</b>	<b>11 863 010</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>11 607 776</b>	<b>11 863 010</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
Byggnad - lokaler	440 000	440 000
	<u>18 040 000</u>	<u>18 040 000</u>
Mark - bostäder	7 000 000	7 000 000
Mark - lokaler	465 000	465 000
	<u>7 465 000</u>	<u>7 465 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>25 505 000</b>	<b>25 505 000</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>					
Andel i HSB	500	16 500			
	<b>500</b>	<b>16 500</b>			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	61 420	59 915			
Övriga fordringar	0	10 456			
	<b>61 420</b>	<b>70 371</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	0	28 184			
Kabel-TV	4 238	4 235			
El	0	4 124			
	<b>4 238</b>	<b>36 543</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	0	4 146			
Swedbank	392 276	822 822			
Resursbank	809 322	804 495			
	<b>1 201 598</b>	<b>1 631 463</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 421 100	3 053 000	325 327	331 814	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		137 561	194 253	-331 814	
Årets resultat				-134 139	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 421 100</b>	<b>3 190 561</b>	<b>519 580</b>	<b>-134 139</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	722867	3,14%	2019-03-01	3 839 914	41 624
Stadshypotek	822133	1,62%	2020-03-01	2 887 500	30 000
Stadshypotek	998210	1,38%	2022-01-30	950 028	100 000
				<b>7 677 442</b>	<b>171 624</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					7 505 818
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 819 322
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				15 844 000	15 844 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<b>15 844 000</b>	<b>15 844 000</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	171 624	171 624
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	8 364	0
Arbetsgivaravgifter	3 439	0
Inre fond	377 762	344 089
Övriga kortfristiga skulder	6 517	0
	<b>396 082</b>	<b>344 089</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	75 962	166 325
Upplupen ei	8 164	0
Upplupen värme	37 076	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 742	103 670
	<b>166 944</b>	<b>269 995</b>


Märsta, den 1/4 - 2019

  
Bruno Landstedt

  
Doris Aggenfalk

  
Bertil Welander


  
Ole Larsen


  
Åke Törnblom

  
Aina Smeds

  
Lars Asplund

Vår revisionsberättelse har 2 - 4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars Ellström  
Av stämman vald revisor

  
Niclas Währenfeldt  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen i Märsta, org.nr. 716417-8928

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

### 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 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 Enen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2/4-2019

Niclas Währenfeldt

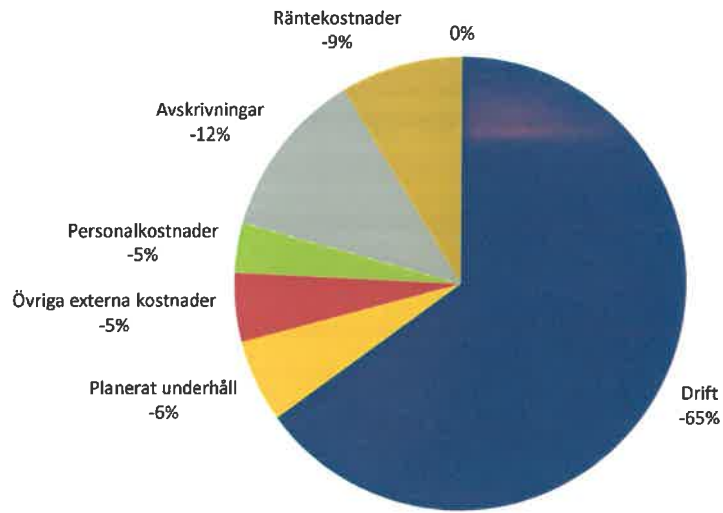
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lars Ellström

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

