



ÅRSREDOVISNING

2018

HSB Brf Syrenen

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Syrenen i Märsta

Org.nr: 716419-6292

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen 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 Märsta 1:213 som byggdes år 1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Sedan 2008 ingår i fastighetsförsäkringen ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Ingen fastighetsbesiktning har ägt rum under 2018.

Av föreningens 44 lägenheter har under året 5 stycken överlåtits.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus samt 2 ingångar i markplan med adresserna Vänortsringen 50-52.

Lägenheter:	44	3.120,5 kvm
Uthyrda lokaler:	4	191,5 kvm
Garage:	12	10 för uthyrning, 2 HSB:s förråd
P-platser:	24	20 för uthyrning, 4 för gäster

Föreningen äger en samlingslokal som används för egna aktiviteter samt hyrs ut.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband via Comhem.

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 11 april 2018. Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Steinar Hovind	ordförande
Gunilla Hansson	vice ordförande
Inger Nilsson	sekreterare
Ann-Charlott Lange	ledamot
Lars Asplund	HSB ledamot

Suppleant

Ann-Sofie Westlinder	HSB ledamot
----------------------	-------------

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamoten Ann-Charlott Lange. Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Steinar Hovind, Gunilla Hansson, Inger Nilsson och Tuija Källgren, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Barbro Planberg samt BoRevision AB.
Föreningens ordinarie representant vid HSB Arlandas stämma har varit Steinar Hovind med Gunilla Hansson som ersättare.

Inger Hovind, sammankallande, och Lena Mannerborn har utgjort valberedning.

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommittén.

Stämman beslutade att till ansvarig för lokaluthyrning utse Inger Hovind.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 18 400 kronor och revisorerna med 1 700 kronor. Stämman beslutade att sammanträdesersättning ska vara enligt följande för protokollförda möten. För närvarande 225 kr för första timmen och sedan 100 kr för varje påbörjad timme.

HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Syrenen.

Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret.

Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Syrenen 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 över tiden.

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

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -1 853 168 kronor.

Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 2 769 042 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Årets underhåll och investeringar 2018

- Omläggning av tak samt byte av hänggrännor och stuprör.
- Brandskydd med montering av nödbelysning i källarförråd, brandvarnare och brandsläckare
- i trapphus och tvättstuga.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Aktiviteter 2018

- Cafe Syrenen på onsdagar.
- Motionssamlingar måndagar och torsdagar.
- Gemensamma samlingar såsom informationsmöten.
- Luciasamling.
- Lokalen uthyrd till Centrumbridge och till Märsta Bridgeklubb.

Avgifter och hyror

- Månadsavgiften höjs den 1 januari 2019 med 2%, garage och parkering med 15 kr. pr. månad.
- Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 2 % till i genomsnitt 922 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.

Underhåll 2019

- Byte av ventiler och termostater.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	3 219	3 232	3 235	3 284	3 249
Årets resultat tkr	-1 853	148	670	426	252
Belåning kr per kvm	8 358	8 449	8 539	8 629	8 720
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	922	922	922	922	922
Fond för yttre underhåll, tkr	3 522	3 654	3 367	3 000	2 700
Soliditet %	21	25	25	23	21

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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ingående kapital	4 384 994	3 653 644	697 061	148 009
Disposition resultat föregående år		-131 909	279 918	-148 009
Årets resultat				-1 853 168
Belopp vid årets slut	4 384 994	3 521 735	976 979	-1 853 168

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserat resultat	976 979
Årets resultat	-1 853 168
	-876 189

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-876 189
Överföring från fond för yttre underhåll	2 769 042
Överföring till fond för yttre underhåll	-412 000
Balanserat resultat efter disposition	1 480 853

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	3 521 735
Årets förändring enligt disposition	-2 357 042
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 164 693

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	3 219 354	3 231 925
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 325 901	-1 484 331
Planerat underhåll	Not 4	-2 769 042	-543 909
Övriga externa kostnader		-94 674	-25 180
Personalkostnader	Not 5	-56 608	-64 790
Avskrivningar	Not 6	-338 000	-338 000
Summa fastighetskostnader		<u>-4 584 226</u>	<u>-2 456 210</u>
Rörelseresultat		-1 364 872	775 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 678	9 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-497 974	-637 294
Summa finansiella poster		<u>-488 296</u>	<u>-627 706</u>
Årets resultat		-1 853 168	148 009

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	32 067 000	32 405 000
Mark		214 500	214 500
		<u>32 281 500</u>	<u>32 619 500</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	22 000
Summa anläggningstillgångar		<u>32 282 000</u>	<u>32 641 500</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 913	18 882
Avräkningskonto HSB		84 764	0
Övriga fordringar	Not 11	88 056	52 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 007	129 491
		<u>248 740</u>	<u>201 227</u>

Kassa och bank	Not 13	1 206 415	3 246 839
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 455 156</u>	<u>3 448 066</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>33 737 156</u>	<u>36 089 566</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 384 994

4 384 994

Fond för yttre underhåll

3 521 735

3 653 644

7 906 729

8 038 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

976 979

697 061

Årets resultat

-1 853 168

148 009

-876 189

845 070

Summa eget kapital

7 030 540

8 883 708

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

25 800 000

26 082 000

25 800 000

26 082 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

282 000

282 000

Leverantörsskulder

69 209

183 749

Skatteskulder

5 766

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

237 884

220 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

311 757

437 110

906 616

1 123 857

Summa skulder

26 706 616

27 205 857

Summa eget kapital och skulder

33 737 156

36 089 566

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 853 168	148 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 000	338 000
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-1 515 168	486 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 251	-50 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-217 241	19 210
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 695 158	454 885
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	21 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	21 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-282 000	-282 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 000	-282 000
Årets kassaflöde	-1 955 658	172 885
Likvida medel vid årets början	3 246 839	3 073 954
Likvida medel vid årets slut	1 291 180	3 246 839
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	84 764	0
Kassa och bank	1 206 415	3 246 839
Summa likvida medel	1 291 180	3 246 839

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 112 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	0,89	2113

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 inga lån 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 16 681 tkr.

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

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 875 404	2 875 404
	Hysesintäkter lokaler	165 852	169 440
	Hysesintäkter garage och p-platser	77 376	79 760
	El	100 941	105 606
	Övriga intäkter	24 777	26 702
	Brutto	3 244 350	3 256 912
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 987
		3 219 354	3 231 925
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	265 757	292 441
	Löpande underhåll	142 381	309 813
	El	197 905	232 815
	Uppvärmning	275 570	249 252
	Vatten	51 249	58 079
	Sophämtning	67 809	71 009
	Fastighetsförsäkring	37 367	34 161
	Städning	11 192	5 625
	Förvaltningskostnader	108 884	97 425
	Extern revision	9 113	8 838
	Fastighetsskatt	78 858	77 890
	Kabel-TV	28 837	23 958
	Bredband	352	0
	Övrig drift	50 629	23 025
		1 325 901	1 484 331
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, ytskikt	0	29 471
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	0	3 719
	Underhåll av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	0	510 719
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	2 769 042	0
		2 769 042	543 909
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	36 985	30 380
	Revisionsarvode	0	3 400
	Sociala avgifter	6 557	4 489
	Övriga personalkostnader	13 066	26 521
		56 608	64 790
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	338 000	338 000
		338 000	338 000
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	144	0
	Ränteintäkter bankkonto	9 533	9 575
	Övriga ränteintäkter	0	14
		9 678	9 589
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	467 960	608 805
	Övriga räntekostnader	30 014	28 489
		497 974	637 294

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 003 248	38 003 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 003 248</u>	<u>38 003 248</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 598 248	-5 260 248
Årets avskrivningar	-338 000	-338 000
Utgående avskrivningar	<u>-5 936 248</u>	<u>-5 598 248</u>
Bokfört värde byggnader	32 067 000	32 405 000
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader		
	32 067 000	32 405 000
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	21 800 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	1 084 000	1 084 000
	<u>22 884 000</u>	<u>22 884 000</u>
Mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
Mark - lokaler	919 000	919 000
	<u>9 319 000</u>	<u>9 319 000</u>
Taxvärde totalt	32 203 000	32 203 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Andel HSB	500	22 000			
	500	22 000			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	54 512	42 462			
Momsfordran	7 976				
Skattefordringar	0	738			
Övriga fordringar	25 568	9 654			
	88 056	52 854			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	45 614	37 367			
Kabel-TV	0	5 635			
Övrigt	25 393	86 489			
	71 007	129 491			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	91 522	1 641 479			
Resurs Bank	1 114 894	1 605 360			
	1 206 415	3 246 839			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 384 994	0	3 653 644	697 061	148 009
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-131 909	279 918	-148 009
Årets resultat					-1 853 168
Belopp vid årets slut	4 384 994	0	3 521 735	976 979	-1 853 168
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11965407	1,59%	2020-03-20	10 950 000	100 000
SBAB	11965466	1,74%	2022-05-20	7 335 000	90 000
SBAB	14454432	1,96%	2022-12-09	7 797 000	92 000
				26 082 000	282 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					25 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 672 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				27 139 500	27 139 500
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				27 139 500	27 139 500

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	282 000	282 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	9 489	1 620
Arbetsgivaravgifter	6 278	1 064
Mervärdesskatt	0	6 415
Inre fond	205 661	211 899
Övriga kortfristiga skulder	16 456	0
	237 884	220 998
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	115 777	255 750
Upplupna räntekostnader	62 589	0
Upplupen el	17 761	0
Upplupen värme	82 794	0
Upplupet vatten	10 434	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 402	181 360
	311 757	437 110

Märsta, den 25/4-2019


Steinar Hovind



Inger Nilsson

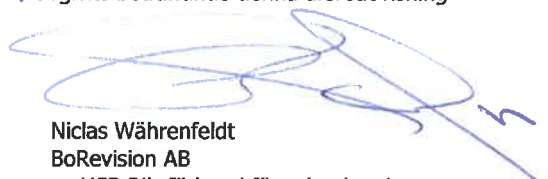

Gunilla Hansson


Ann-Charlotte Lange


Lars Asplund

Vår revisionsberättelse har 09-0519 avgivits beträffande denna årsredovisning


Barbro Planberg
Av stämman vald revisor


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom 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

4

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 Syrenen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

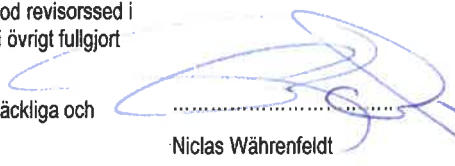
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 / 5 - 2019



Niclas Währenfeldt

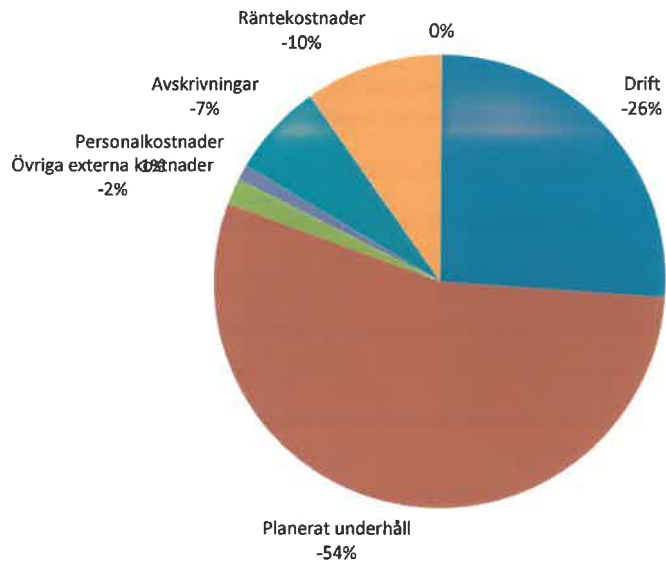
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Barbro Planberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

