

Årsredovisning 2017



HSB Brf Rönne Märsta

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönne i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31. 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.

Från 2008 ingår gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 13 september 2017.

Av föreningens 185 lägenheter har under året 16 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)	185 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 Rönne 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 28 mars 2017. På stämman var 28 st röstberättigade medlemmar representerade. Föreningen hade vid årets slut 248 medlemmar varav HSB Arlandas är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017

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
Sara Strömgren (fd Yousef)	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Ivonne Andersson	
Klas-Göran Wass	
Ann-Sofie Westlinder	HSB Arlandas representant

P

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Rainer Nyberg och Ulla-Britt Larsson samt suppleanten Ivonne Andersson.

Styrelsen har hållit 15 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 Wallin har utgjort valberedning, med Anders Andersson som sammankallande.

Fritidskommittén har bestått av Ivonne Andersson, Maud Carlgren, Kiruth Balasuramian och Lage Eckeskog.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 31 200 kronor och för revisorerna till 5 500 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.

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Rönne. 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 trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Rönne har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna 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. Föreningen 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 - 4 156 474 kronor, det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -5 181 740 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 8 065 467 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 519 164 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 342 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Årets underhåll och investeringar 2017

- Byte av vattenutkastare på alla radhus.
- Ny tvättmaskin Vänortsringen 2.
- Råttbekämpning abonnemang.
- Molokar VR 11-13 monterade. Molokar VR 7-9 monterade.
- Asfaltering vid parkeringsplatser.
- Fönstergaller till tvättstugefönster.
- Renoverat lekplats bakom 9-huset.
- Fortsatt arbete med utbyte av avloppsrör under radhus.

Aktiviteter 2017

- Styrelsen har givit ut infoblad till medlemmarna.
- Grillfest i februari och maj i samband med den gemensamma gårdsstädningen.
- Traditionellt luciakaffe i december.
- Styrelsen har deltagit i HSB Arlandas styrelsekonferens för förtroendevalda.

Avgifter och hyror

- Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2017 med i genomsnitt 893 kr/kvm och år. Ingen höjning för 2018 är planerad.
- Senast månadsavgifterna höjdes var 1 januari 2015 med 2 %.

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 2018 och kommande år

- Takomläggning.
- Byte av alla armaturer på garagelängor.
- Belysning vid alla molokar.
- Brandbesiktning.
- Se över bokningssystem till tvättstugor.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	14 286	14 203	14 270	13 999	13 932
Rörelseresultat tkr	-1 482	2 613	6 362	5 998	6 941
Resultat efter finansiella poster tkr	-4 156	- 742	-1 958	435	1 282
Balansomslutning tkr	143 932	142 001	144 907	144 586	144 970
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	893	893	893	876	876
Fond för yttre underhåll, tkr	5 519	6 911	7 000	6 800	5 500
Soliditet %	12	15	15	16	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. 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	6 910 809	-1 675 003	-741 908
Reservering yttre fond		2 310 000	-2 310 000	
Uttag yttre fond		-3 701 645	3 701 645	
Disposition resultat föregående år			-741 908	741 908
Årets resultat				-4 156 474
Belopp vid årets slut	16 386 123	5 519 164	-1 025 266	-4 156 474

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 025 266
Årets resultat	-4 156 474
	-5 181 740

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 342 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-7 861 164
Balanserat resultat	337 424
	-5 181 740

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.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning (kr)			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 285 908	14 202 917
Summa rörelseintäkter		14 285 908	14 202 917
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-13 905 861	-9 808 192
Övriga externa kostnader	Not 4	-207 915	-205 788
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-196 763	-191 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 457 686	-1 384 000
Summa rörelsekostnader		-15 768 225	-11 589 623
Rörelseresultat		-1 482 317	2 613 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		501	29 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 674 658	-3 384 222
Summa finansiella poster		-2 674 157	-3 355 202
Resultat efter finansiella poster		-4 156 474	-741 908
Resultat före skatt		-4 156 474	-741 908
Årets resultat		-4 156 474	-741 908

Balansräkning (kr)		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 7	133 715 522	135 099 522
Inventarier	Not 8	663 174	215 181
Summa materiella anläggningstillgångar		134 378 696	135 314 703
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	91 000	91 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 000	91 000
Summa anläggningstillgångar		134 469 696	135 405 703
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		192 861	122 192
Övriga fordringar	Not 10	65 279	245 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	346 854	159 299
Summa kortfristiga fordringar		604 994	527 461
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 857 465	6 067 780
Summa kassa och bank		8 857 465	6 067 780
Summa omsättningstillgångar		9 462 459	6 595 241
SUMMA TILLGÅNGAR		143 932 155	142 000 944

p

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 386 123	16 386 123
Fond för yttre underhåll	5 519 164	6 910 809
Summa bundet eget kapital	21 905 287	23 296 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 025 266	-1 675 003
Årets resultat	-4 156 474	-741 908
Summa fritt eget kapital	-5 181 740	-2 416 911

Summa eget kapital**16 723 547** **20 880 021**Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Not 13	123 097 956	117 033 043
Summa övriga skulder till kreditinstitut		123 097 956	117 033 043

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		832 519	1 228 913
Skatteskuld		36 626	22 915
Övriga skulder	Not 14	1 544 685	1 523 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 696 822	1 312 554
Summa kortfristiga skulder		4 110 652	4 087 880

Summa skulder**127 208 608** **121 120 923****SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****143 932 155** **142 000 944**

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i företag.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 114 år. Eventuellt tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,87

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 24 130 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 70 487 tkr.

Not 2

Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	13 663 068	13 657 626
Hyror lokaler och förråd	188 912	188 201
Hyror garage	343 833	341 174
Hyror P-platser	201 893	204 599
Övriga intäkter	117 655	40 770
Brutto	14 515 361	14 432 370
Avsättning till fond för inre underhåll	-229 453	-229 453
Summa	14 285 908	14 202 917

Not 3

Drift- och fastighetskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringar	182 046	138 516
Försäkringsskador	109 841	241 467
Förvaltningsarvoden	394 488	383 791
Renhållning	386 686	396 392
Fastighetskötsel	1 170 188	1 109 302
Uppvärmning	1 354 561	1 367 884
VA-avgifter	481 306	475 547
El	444 692	420 805
Kabel-TV	66 535	66 368
Föreningsavgäld	128 000	128 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	451 139	437 428
Underhåll, löpande	670 912	941 047
Underhåll, planerat	8 065 467	3 701 645
Summa	13 905 861	9 808 192

Not 4

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision, extern	13 888	14 563
Föreningsavgifter	54 875	54 875
Fritidsverksamhet, studier	29 826	52 058
Advokat- och rättegångskostnader	8 125	54 316
Diverse kostnader	101 201	29 976
Summa	207 915	205 788

Not 5**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden förtroendevalda	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode, fast	29 600	26 000
Sammanträdesersättning	43 310	60 496
Övrigt arvode	74 039	57 693
HSB-representant	6 658	6 750
Revisionsarvode	4 800	4 000
Arbetsgivaravgifter mm	38 356	36 704
Summa	196 763	191 643

Not 6**Räntekostnader och liknade resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader	2 518 660	3 171 238
Övriga räntekostnader, swap	942 216	1 622 657
Marknadsvärde ränteswap	-914 593	-1 409 673
Pantbrevskostnad	128 375	0
Summa	2 674 658	3 384 222

Not 7**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Märsta 1:214 och 1:215 i Märsta.

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 377 767	158 377 767
Mark	858 000	858 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 235 767	159 235 767
Ingående avskrivningar byggnader	24 136 245	22 752 245
Årets avskrivningar byggnader	1 384 000	1 384 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	25 520 245	24 136 245
Utgående restvärde	133 715 522	135 099 522
Bokförda värden byggnader	132 857 522	134 241 522
Bokförda värden mark	858 000	858 000

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 156 280 000 kr. Värdeår 1989-1990.

<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	91 000 000	35 000 000	126 000 000
Bostäder/småhus	13 134 000	10 378 000	23 512 000
Lokaler	2 705 000	4 063 000	6 768 000
Summa	106 839 000	49 441 000	156 280 000

Not 8**Inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	215 181	0
Inköp	521 679	215 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	736 860	215 181
Ingående avskrivningar inventarier	0	0
Årets avskrivningar inventarier	73 686	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	73 686	0
Utgående restvärde	663 174	215 181

Not 9**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andelar i HSB Arlanda	91 000	91 000

Not 10**Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	29 353	34 188
Skattefordran		0
Övriga kortfristiga fordringar	35 926	211 782
Summa	65 279	245 970

P

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald räntekostnad		0
Kabel-TV, 1:a kvartalet	16 640	16 628
Försäkringspremier	164 072	142 671
Förutbetald amortering	166 142	0
Summa	346 854	159 299

Not 12

Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Resurs Bank	84 085	83 584
Swedbank	8 773 380	5 984 196
Summa	8 857 465	6 067 780

Not 13

Skulder till kreditinstitut				
Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016
SBAB	1,65%	2022-05-20	8 375 000	8 475 000
SBAB	1,37%	2021-06-11	30 275 000	30 375 000
SBAB	3,54%	2018-06-15	4 375 000	4 475 000
SBAB	2,64%	2019-04-18	26 375 000	26 475 000
SBAB	1,64%	2020-06-12	18 250 000	18 350 000
SBAB	2,70%	2018-04-18	10 076 330	10 355 533
SBAB	2,44%	2018-04-18	1 678 560	1 746 393
SBAB	1,65%	2022-05-20	15 035 488	15 235 488
SBAB	0,89%	2018-01-16	8 000 000	0
Marknadsvärde ränteswap Nordea			657 578	1 545 629
Summa			123 097 956	117 033 043
Varav kortfristig del			1 075 648	1 047 015

Årets amortering uppgick till 1 047 tkr. De kommande 5 åren beräknas 5 375 000 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	123 510 000	117 110 000
Summa ställda säkerheter	123 510 000	117 110 000

Ränteswapar

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Löptid om	Nominellt belopp
Nordea	3,95%	2018-12-17	15 000 000

Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av ränteswapen redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnader för fastighetslånen i realiteten var en genomsnittsränta på 4,13 % under 2017 (4,41 % under 2016). En Swap är en form av derivatinstrument som utgår från ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

En Ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed med ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör som låntill fast ränta (ex bunden ränta i 5 år) kan vilja byte ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Not 14

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Avdragen skatt, dec	414	0
Sociala avgifter, dec	433	0
Fond för inre underhåll	1 543 838	1 523 498
Summa	1 544 685	1 523 498

Not 15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Ber upplupen revisionskostnad, BoRevision	14 200	14 200
Ber upplupna räntekostnader	85 698	95 243
Förutbetalda avgifter och hyror	1 230 065	1 123 473
Övriga upplupna kostnader	366 859	79 638
Summa	1 696 822	1 312 554

Not 16**Eventualförpliktelser**

Föreningsavgäld	1 024 000	1 152 000
Summa eventualförpliktelser		

Märsta 2018-03-06



Bengt Andersson



Rainer Nyberg



Lage Eckeskog



Leif Eriksson

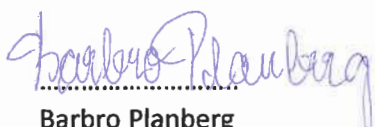


Ulla-Britt Larsson



Ann-Sofie Westlinder

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-04-03


Barbro Planberg
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönnen i Märsta för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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. De 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. Risker 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 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Uppsala den 3 / 4 - 2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Barbro Planberg
Av föreningen vald revisor