

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jimmie McFarland Rubin	Ordförande	
Hans Bergstedt	Vice ordförande	
Elisabeth Ruke	Sekreterare	
Per Johannesson	Kassör	
Gunnel Hartikainen	Ledamot	
Hans Jansson	Ledamot	HSB ledamot
Daniel Lidén	Ledamot	
Olivier Canella	Suppleant	
Helena Horneman	Suppleant	
Annie Ringefors	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Bergstedt, Olivier Canella, Helena Horneman, Per Johannesson, Daniel Lidén och Jimmie McFarland Rubin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Adnin Ali
Joakim Mattson
Gustav Berglund
Carl Wrangel

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB
BRF Bergshamra
BRF Bergshamra

Valberedning

Jenny Almstedt
Nina Aurell
Mikael Gabrielsson
Bengt Rubin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-11. Extra stämma med anledning av förslag till ändrade stadgar, första beslut samt omvandling av 2 hyresrätter till bostadsrätter.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

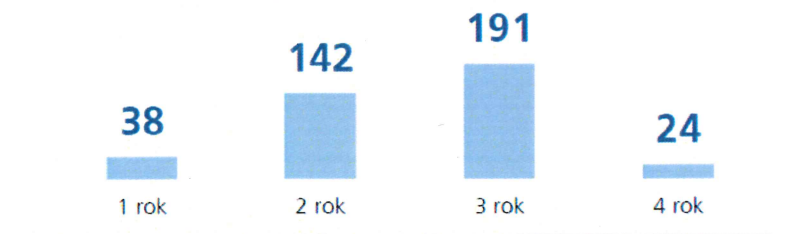
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus samt 1 byggnad som enbart innehåller lokaler. Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m², varav 25 783 m² utgör lägenhetsyta och 2 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 393 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eva Laser AB	97 m ²	2019-09-30
Roslagens Timmerhus	21 m ²	2019-12-31
Alexander Fornsäter	137 m ²	2019-09-30
TSH Bygg Centrum	67 m ²	2019-09-30
Rentix	97 m ²	2019-09-30
Naturligt Rent Städ & Entr. i Stockholm	167 m ²	2021-03-31
SPF Seniorerna Brunnsviken Solna	33 m ²	2019-03-31
Malin Rosenqvist	64 m ²	2019-11-01
Cirric Dosan	66 m ²	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Uppehålls- och Föreningslokal

Kommentar

En större hyreslokal under Pizzeria på Björnstigen 2, används som dagrum under stamreningen. När stamreningen är avslutad, planerar styrelsen att återigen hyra ut lokalen till en extern hyresgäst under ett kortare rivningskontrakt. Lokalen, som har både kök och toaletter, går för närvarande att hyra för medlemmarnas privata bruk. För tider och dagshyra se hemsidan under flik Trivselgruppen. Vid en framtida uthyrning av denna lokal till extern hyresgäst, kommer expeditionen på Mårdstigen 1 att anpassas så att den kan hyras för barnkalas och andra privata aktiviteter.

Expeditionen

Föreningens expedition finns på Mårdstigen 1 och består av ett kontorsrum inklusive kaffepentry, ett större mötesrum och en WC. Föreningens material är nu sorterade och inlåsta enligt GDPR. Efter en mindre ombyggnad för att förbättra den dåliga akustiken och belysning, kommer lokalen även att kunna användas mer frekvent för föreningens aktiviteter.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrening, etapp 1 av 3	2018 - 2020	Utfördes under vinter 2018
Relining av spillvattenrör i källarstråken	2018 - 2019	Fortsätter i Hus A efter avslutad stamrening
Stambyte	2015 - 2019	Klart under våren

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning gemensamt elavtal	2019	Eventuellt beslut om gemensamt elavtal tas efter genomförd utredningen.
Installation molucker för sophantering	2019	Ger stora besparingar för hämtning. Kräver utredning av sten i mark samt då de grävs ned.
Fönsterrenovering, etapp 2 av 3	2019	Utförs under vinter/vår
Översyn av entréportar/bättring trapphus/eventuella nya anslagstavlor	2019	Portar av trä behövs bytas. Förses med moderna kodlås.
Installation av laddplatser för elbilar	2019	Krävs att alla P-platser sägs upp för omförhandling eftersom tillkommande laddplatser omöjliggör att alla medlemmar har samma plats som de har idag.
Ny trapphusbelysning	2019	Led armaturer med rörelsedetektorer
Översyn av cykelställ	2019	Resultat av cykelrensning och utredning ger råd i frågan av typ och antal.
Kontroll- och underhåll av fjärrvärmesystem och undercentral	2019	
Städning/målning i cykelrum	2019	Några hus har fått cykelrummen städade och målade under 2017. Resterande rum görs under 2019.
Besiktning fasader	2019	Ingår kontroll av bl.a. lös puts
Besiktning dränering	2019	Ingår kontroll av behov inför dräneringsarbete
Besiktning gårdsbelysning	2019	Ingår kontroll av ljusstyrka, placering och typ av källa
Fönsterrenovering, etapp 3 av 3	2020	Etappen ej beställd, men genomförs förmodligen under vinter/vår.
Isolering vindar	2020	Typ ej bestämt.
Balkongbyte, etapp 1 av 3	2021	
Dränering, etapp 1 av 3	2022	Utförs där balkonger byttes 2021.
Balkongbyte, etapp 2 av 3	2022	
Balkongbyte, etapp 3 av 3	2023	
Dränering, etapp 2 av 3	2023	Utförs där balkonger byttes 2022
Dränering, etapp 3 av 3	2024	Utförs där balkonger byttes 2024.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare är Daniel Hammare.
Ekonomisk förvaltning Fastighetsskötsel samt mark- och trädgårdsskötsel, t.o.m. våren 2019.	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum Mats Ekström Allservice



Övrig information

Ersättning till styrelsen

Styrelsen har under 2018 erhållit ordinarie arvode uppgående till 4,5 basbelopp (204 750 kr) och ett extra arvode uppgående till 3,5 basbelopp (159 250 kr) för uppdrag, utförda utanför vad som kan anses vara ordinarie styrelsearbete, exempelvis möten under arbetstid. Arvoden har fördelats utifrån uppskattad ansvar och tid nedan:

Jimmie McFarland Rubin	89 800 kr
Hans Bergsstedt	28 700 kr
Per Johannesson	26 700 kr
Elisabeth Ruke	25 200 kr
Daniel Lidén	51 100 kr
Gunnel Hartikainen	27 300 kr
Annie Rinefors	25 600 kr
Olivier Canella	25 800 kr
Helena Hörneman	27 500 kr

Totalt **327 700 kr**

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsen kommer att göra en hyreshöjning för parkering och kompletterande förråd under 2019.

Bränsleavgifter

Under året har bränsleavgifterna varit oförändrade.

Lägenheternas värdeökning

Kvadratmeterpriset på våra lägenheter fortsätter uppåt och är nu i genomsnitt 51 000 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör en vinst på 2 164 979 kr.

Föreningen har fortfarande flera betydelsefulla åtgärder för fastigheterna framför sig de närmaste åren. En del åtgärder, såsom fönsterrenoveringen, installation av laddstolpar för elbilar och flertal besiktningar och kontroller, kan finansieras med årsavgifter samt de planerade höjningarna av avgifter för parkering och kompletterande förråd samt försäljning av de två tidigare hyreslägenheterna.

För mer kostsamma åtgärder, såsom byte av balkonger och dränering, kommer finansieringen istället ske genom lån eller annan intäkt, till exempel förtätning av bostäder, i första hand, på föreningens mark längs Björnstigen.

Föreningens lån

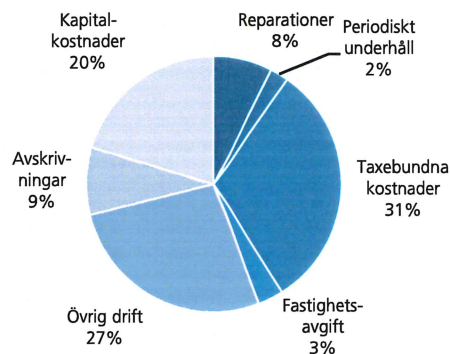
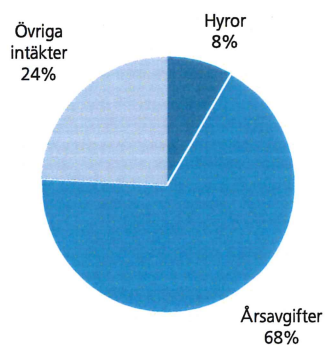
Föreningens totala belåning uppgick till 207 136 238:- per den 31 december 2018. Under 2018 band föreningen 20 000 000 kr av lånen till fast ränta på 1,01% till och med 2020-03-25 samt 20 000 000 kr till rörlig ränta 0,78% till 2019-03-25.

Föreningen har lånelöfte från Swedbank för resterande delen av stambytet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 902 193	2 247 734
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	21 578 889	21 271 155
Finansiella intäkter	1 890	674
Minskning långa fordringar	4 101	0
Minskning kortfristiga fordringar	25 374	0
Ökning av långfristiga skulder	30 708 331	53 042 815
Ökning av kortfristiga skulder	5 697 248	0
	58 015 833	74 314 644
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 804 913	13 191 754
Finansiella kostnader	3 948 329	2 809 549
Ökning av materiella anläggningstillgångar	37 541 165	56 235 523
Ökning av långfristiga fordringar	0	46 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	85 995
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 291 364
	55 331 707	74 660 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 586 319	1 902 193
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 684 126	-345 541

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Stamrenoveringen fortsätter enligt plan och blir klar våren 2019.

Fönsterrenovering påbörjades hösten 2018.

Stämmor och informationsmöten

Föreningen hade 1 ordinarie föreningsstämma och 1 extra stämma.

Föreningen hade 1 informationsmöte för medlemmar och 4 informationsmöten för nya medlemmar.

Leverantörer

Bredbandsleverantören byttes till Bahnhof.

Avtalet för markskötseln har sagts upp.

YTTRE MILJÖ

Avtal Markskötsel

Under 2018 hölls 6 möten om den yttre miljön. Möte 1 och 2 handlade om att, tillsammans med Mats Ekström genom Mats Ekström Allservice AB (markskötselleverantör), få till en förbättring av föreningens yttre miljö.

Efter sommaren och under tidig höst stod det klart att föreningens krav inte uppnåddes vad det gäller skötseln av den yttre miljön. Därför beslutade styrelsen i september att säga upp avtalet för markskötseln.

Sedan dess har gruppen för den yttre miljön, tillsammans med HSB:s konsult för mark och trädgård, jobbat med att ta fram ett förfrågningsunderlag för en upphandling av skötseln av den yttre miljön. Förfrågningsunderlaget blev klart i mitten av januari 2019. Det skickas under januari 2019 till ett antal leverantörer för trädgårdsskötsel med målet ha en ny leverantör till april 2019.

Lekplatser

Lekplatserna besiktades utan några allvarigare anmärkningar och det brister som upptäcktes åtgärdades. Dessvärre var vi tvungna att ta bort en gunga då utrymmet för två gungor vid den platsen var för smalt.

Styrelsen gav i december gruppen för yttre miljön i uppdrag att köpa in ett antal fasta grillar istället för de enklare som finns nu. Förhoppningen är att få dessa grillar inköpta och på plats till säsongen 2019.

GRANNSAMVERKAN

Under 2018 växte gruppen för grannsamverkan och hade vid årets slut över 100 medlemmar, varav 18 är kontaktombud. Några kontaktombud knackade dörr i portar där grannsamverkan hade väldigt få eller ingen ansluten medlem. Resultatet blev ett 20-tal nya grannsamverkare.

Dessa kontaktombud hade 12st möten under året samt en tillställning i september för hela föreningen då polisens ansvariga för grannsamverkan var på plats. Även Solnas kommunpolis var inbjuden och till mångas belåtenhet, lyckades vi få hit en polisbuss som visade upp både blåljus och sirener.

Tack vare grannsamverkans påtryckningar, tillsammans med en tidigare skriven motion angående behovet av belysning på husens "baksidor", installerades ett tiotal armaturer på fasader mot Björnstigen och Bergshamraleden under slutet av 2018. Armaturerna är kopplade till rörelsedetektorer och tänds när personer går nära fasaderna.

Grannsamverkans kontaktombud ombesörjde också information till både styrelsen och medlemmar om en förestående inbrottsvåg. I december upptäcktes ett 40-tal märkta lägenhetsdörrar i vårt område. Med uppmaning från polisen, gick både grannsamverkan och styrelsen snabbt ut med information om detta och beslutade att förlänga låsningstiden för portar, från 16:00 till 09:00, samt hela dygnet under lördagar och söndagar/helgdagar för att försvåra eventuella inbrott.

INFORMATION

Digitalisering och arkivering

Styrelsen har fortsatt arbetet med arkivering och digitalisering av äldre föreningsmaterial.

Hemsidan

Hemsidan är färdigbyggd och anpassad för mobila enheter. Allt från informationsblad, årsredovisningar och protokoll från föreningsstämmor finns uppe och tillgängliga för medlemmarna.

Informationsblad

Styrelsen har gett ut 8 informationsblad under 2018, alla har varit uppsatta i portarna och finns nu tillgängliga på föreningens hemsida.

Bredband

Den sista juli 2018 bytte föreningen leverantör av bredbandet till Bahnhof. Bahnhof's bredband har 10 gånger snabbare nedladdningshastighet och 100 gånger snabbare uppladdningshastighet än tidigare samt minskar kostnaden från 125 kronor per månad till 70 kronor per månad vilket ingår i månadsavgiften. Styrelsen har även delat ut nya routere till de som ville ha. För medlemmar som inte hämtat ut en router för sin lägenhet, går detta att göra på expeditionens öppettider.

TRIVSELGRUPP

Trivselgruppen bestod vid årets slut av 8 personer, som under 2018 genomfört 10 protokollförda sammanträden. Alla aktiviteter sker efter beslut från föreningens styrelse avseende kostnader för respektive aktivitet.

Trivselgruppen har under år 2018 genomfört en rad aktiviteter som t.ex. höst- och vårstädning, loppmarknad och adventsfika med tipspromenad.

Nya medlemmar och boende som flyttat in under 2018 bjöds in till 4 informationstillfällen under november där information om området och föreningen presenterades.

Trivselgruppen har under året skött uthyrning av föreningslokalen på Björnstigen 2 för privata tillställningar i samband med kvällar och helger. Lokalen hyrdes ut under året vid ett 40-tal tillfällen. Lokalen var och är fortsatt i första hand ett uppehållsrum under dagtid för medlemmarna var lägenhet är under pågående stambyte.

Under våren togs även initiativ till ett projekt med pallodling där 10 medlemmar fick möjlighet att under året hyra en odlingspall av föreningen. Trivselgruppen startade även en helt fristående grupp (inofficiell) på Facebook, för snabb kommunikation mellan medlemmarna i trivselfrågor, tips mm, som vid årsslutet hade 250 medlemmar.

TEKNIK

Stamreovering

Arbetet med stambytet har under 2018 utförts enligt plan i Hus C (portarna Lostigen 18-30) och B (portarna Lostigen 32 och 34). Det som återstår att slutföra under 2019 är i Hus B, (portarna Lostigen 38 och 40), samt 6 lägenheter i Hus A, (port Mårdstigen 13). Vi har haft 21 fuktskadade badrum i Hus C och hittills 5 i Hus B. Stamreovering beräknas vara helt avslutad under våren 2019.

Relining av spillvattenrören i källarstråken är utfört och klart i Hus C och nästan klart i Hus B. Vi har för avsikt att utföra relining även i Hus A under kommande år, se Underhållsplan. Spillvattenrören är de rör som ansluter till kommunens avloppssystem.

Fönsterrenovering

Avtal tecknades med Allt i Fönster AB under våren 2018 för renovering av föreningens fönster. Renoveringen omfattar renskrapning av yttre båge och karm, utbyte av rötskadat trä och målning. I den yttre bågen ersätts det befintliga glaset med energiglas för att uppnå en energibesparing och viss ljudreducering. Fönsterrenovering startade vecka 34 i på Lostigen 36. Etapp 1 omfattar Hus A, B (exkl. Lostigen port 32 och 34) och Hus J. Etapp 1 gick enligt plan även om det fanns långt fler rötskador än befarat. Etapp 2 (Hus E, F och G) har beställts under oktober och kommer att genomföras under våren 2019. Etapp 3 (Hus H, K och C) har inte beställts än men planeras starta till våren 2020.

Förtätning

Solna kommunen har startat en planprocess för ny bebyggelse längs Björnstigen och bjudit styrelsen till ett startmöte. Parallellt har fastighetsutvecklarna Besqab, på uppdrag av föreningen, börjat rita alternativa scenarier för bebyggelse på föreningens mark längs Björnstigen. Ännu befinner sig kommunen tidigt i denna process som kan ta många år. Styrelsen följer processen och är aktiv i dialog med Solna stad.

Övriga förbättringsåtgärder

Projekt med målning av cykelrum samt iordningställande av barnvagnsrum kommer att fortsätta år 2019.

Öppna spisar har tätats och under 2019 återstår endast två.

De två tidigare hyreslägenheterna har nu stambytt och kommer att delvis renoveras under våren inför försäljning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 393 st
Överlåtelse under året: 38 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 562
Tillkommande medlemmar: 67
Avgående medlemmar: 55
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 574

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	565	568	544
Hyror/m ² hyresrättsyta	409	404	401	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 073	6 876	4 809	3 042
Elkostnad/m ² totalyta	23	26	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	147	149	154	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	18	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	99	63	40
Soliditet (%)	34	38	45	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 165	4 963	5 863	5 384
Nettoomsättning (tkr)	21 224	21 225	21 255	20 600

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 639 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	925 455	0	0	925 455
Upplåtelseavgifter	1 595 000	0	0	1 595 000
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	8 929 935	1 290 921	0	7 639 014
S:a bundet eget kapital	101 450 392	1 290 921	0	100 159 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 604 397	-1 290 921	4 962 821	4 932 497
Årets resultat	2 164 979	2 164 979	-4 962 821	4 962 821
S:a fritt eget kapital	10 769 376	874 058	0	9 895 318
S:a eget kapital	112 219 768	2 164 979	0	110 054 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 164 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 895 319
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 290 921
summa balanserat resultat	10 769 377

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

455 871
11 225 248

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	21 224 493	21 224 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 396	46 560
Summa rörelseintäkter		21 578 889	21 271 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 822 966	-10 475 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 423 303	-2 197 977
Personalkostnader	Not 6	-558 643	-518 030
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 662 558	-307 704
Summa rörelsekostnader		-15 467 471	-13 499 459
RÖRELSERESULTAT		6 111 418	7 771 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 890	674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 948 329	-2 809 549
Summa finansiella poster		-3 946 439	-2 808 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 164 979	4 962 821
ÅRETS RESULTAT		2 164 979	4 962 821



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	319 589 820	214 567 555
Pågående byggnation	Not 9	5 036 535	74 120 568
Maskiner	Not 10	22 500	32 500
Inventarier	Not 11	595 500	645 125
Summa materiella anläggningstillgångar		325 244 355	289 365 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		41 899	46 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 899	46 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		325 286 254	289 411 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 494	9 314
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 740 912	2 009 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	331 517	417 187
Summa kortfristiga fordringar		5 094 923	2 436 171
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	500	500
		500	500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 095 423	2 436 671
SUMMA TILLGÅNGAR		330 381 677	291 848 419



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 520 455	2 520 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 929 935	7 639 014
Summa bundet eget kapital		101 450 392	100 159 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 604 397	4 932 497
Årets resultat		2 164 979	4 962 821
Summa fritt eget kapital		10 769 376	9 895 318
SUMMA EGET KAPITAL		112 219 768	110 054 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	25 649 755	34 941 423
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	137 886 484	137 886 484
Summa långfristiga skulder		163 536 239	172 827 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	43 600 000	3 600 000
Leverantörsskulder		7 778 645	2 233 679
Övriga skulder		23 374	44 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 223 651	3 087 449
Summa kortfristiga skulder		54 625 670	8 965 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 381 677	291 848 419

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Föreningen har en utnyttjad checkräkningskredit som är klassificerad som långfristig men förfaller om ett år från balansdagen och som därmed är kortfristig.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50 år	5, 50år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	14 567 657	14 491 913
Hyror lokaler	627 710	618 659
Hyror parkering moms	80 403	89 319
Hyror garage moms	17 400	17 400
Hyror parkering	807 200	781 222
Hyror garage	171 250	176 300
Hyror förråd	83 100	93 643
Bredbandsintäkter	524 655	588 750
Hyresrabatt	-21 265	0
Värmeintäkter	4 369 292	4 363 369
Övriga debiterade avgifter	0	460
Avgift andrahandsuthyrning	-3 245	3 245
Öresutjämning	336	315
	21 224 493	21 224 595

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	33 913
	Försäkringsersättning	352 133	0
	Övriga intäkter	2 263	12 647
		354 396	46 560

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	890 687	883 250
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 613
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	518 813	517 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	118 688	24 887
	Snöröjning/sandning	20 173	69 788
	Städning entreprenad	399 686	353 711
	Städning enligt beställning	3 517	43 266
	Sotning	34 206	5 290
	Myndighetstillsyn	26 910	6 250
	Garage	1 000	995
	Gård	9 454	13 626
	Serviceavtal	24 326	73 879
	Förbrukningsmateriel	46 567	37 781
	Störningsjour och larm	7 420	0
	Brandskydd	0	12 331
	Fordon	19 928	28 240
		2 121 374	2 075 906
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	63 998	14 100
	Brf Lägenheter	22 538	0
	Lokaler	11 375	0
	Gemensamma utrymmen	24 476	0
	Tvättstuga	68 660	39 371
	Entré/trapphus	23 524	0
	Lås	19 074	5 693
	VVS	125 496	69 038
	Värmeanläggning/undercentral	38 626	52 275
	Ventilation	37 375	0
	Elinstallationer	62 958	41 455
	Bredband	3 169	0
	Huskropp utvändigt	13 844	0
	Fasad	9 000	2 313
	Fönster	50 768	4 501
	Balkonger/altaner	975	0
	Mark/gård/utemiljö	56 041	2 947
	Garage/parkering	34 822	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 954	4 492
	Vattenskada	746 471	65 422
		1 437 143	301 607

e

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	351 184	0
	Gemensamma utrymmen	0	77 737
	Tvättstuga	0	79 912
	Stambyte	21 656	0
	Värmeanläggning	0	46 875
	Ventilation	83 031	0
	Mark/gård/utemiljö	0	62 500
		455 871	267 024
	Taxebundna kostnader		
	El	655 791	738 840
	Värme	4 184 623	4 240 458
	Vatten	482 025	514 891
	Sophämtning/renhållning	701 219	701 170
	Grovsopor	31 274	57 181
		6 054 932	6 252 540
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	236 968	226 169
	Markhyra/väggavgift/avgäld	292 379	0
	Tomträttsavgäld	5 000	0
	Kabel-TV	129 977	129 974
	Bredband	458 137	600 034
		1 122 461	956 177
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	631 185	622 495
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 822 966	10 475 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	2 740	6 685
	Tele- och datakommunikation	2 268	9 769
	Juridiska åtgärder	41 075	110 125
	Inkassering avgift/hyra	21 775	18 475
	Hyresförluster	2	2
	Revisionsarvode extern revisor	32 906	39 263
	Föreningskostnader	35 713	45 183
	Styrelseomkostnader	5 907	17 859
	Fritids- och trivselkostnader	6 720	3 529
	Förvaltningsarvode	1 046 358	1 183 604
	Förvaltningsarvoden övriga	3 500	0
	Administration	13 087	618 716
	Korttidsinventarier	38 154	29 673
	Konsultarvode	121 869	63 865
	Föreningsavgifter	51 230	51 230
		1 423 303	2 197 977

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	436 301	405 100
	Löner	0	400
	Kostnadsersättningar	0	6 105
	Sociala kostnader	122 342	106 425
		558 643	518 030
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	41 316	41 316
	Stomkomplettering förening K3	206 764	206 764
	Förbättringar	1 354 853	0
	Maskiner	10 000	10 000
	Inventarier	49 625	49 625
		1 662 558	307 704
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 015 914	168 273 247
	Nyanskaffningar	106 625 198	67 742 667
	Utgående anskaffningsvärde	342 641 112	236 015 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 448 359	-21 200 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 602 933	-248 079
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 051 292	-21 448 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	319 589 820	214 567 555
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	231 307 000	231 307 000
	Taxeringsvärde mark	199 000 000	199 000 000
		430 307 000	430 307 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	420 000 000	420 000 000
	Lokaler	10 307 000	10 307 000
		430 307 000	430 307 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	5 036 535	74 120 568
		5 036 535	74 120 568

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 500	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 500	-17 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 500	32 500

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 171 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 171 744	1 171 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-526 619	-476 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 625	-49 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-576 244	-526 619
	Redovisat restvärde vid årets slut	595 500	645 125

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	153 545	94 408
	Skattefordran	17	8 707
	Klientmedel hos SBC	4 582 699	1 902 193
	Inkasso	4 651	4 362
		4 740 912	2 009 670

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	243 671	236 574
	Kabel-TV	32 513	32 488
	Bredband	55 333	148 125
		331 517	417 187

Not 14 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Andel HSB Stockholm	0	500	0	500
		500	0	500

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	7 639 014	6 348 093
Reservering enligt stadgar	1 290 921	1 290 921
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	8 929 935	7 639 014

Not 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	40 000 000	40 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-25 649 755	-34 941 423

Föreningens utnyttjade checkräkningskredit klassificerad som långfristig men förfaller om ett år från balansdagen och är därmed kortfristig.

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,010 %	57 886 484	57 886 484	2022-03-25
Swedbank	0,680 %	3 600 000	3 600 000	Rörligt lån
Swedbank	1,970 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,540 %	20 000 000	20 000 000	2021-06-23
Swedbank	2,170 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
Swedbank	1,040 %	20 000 000	20 000 000	2019-03-25
Swedbank	0,780 %	20 000 000	0	2019-03-25
Swedbank	1,010 %	20 000 000	0	2020-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		181 486 484	141 486 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 600 000	-3 600 000	
		137 886 484	137 886 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 181 486 484 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	221 687 400	182 569 400

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	71 222	69 603
	Värme	585 267	580 191
	Extern revisor	34 000	35 000
	Arvoden	335 700	341 999
	Sociala avgifter	105 500	107 456
	Ränta	228 107	225 002
	Avgifter och hyror	1 863 855	1 728 198
		3 223 651	3 087 449

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenoveringar och stambytet fortsätter som planerat.

e

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 20 / 4 - 2019



Jimmie McFarland Rubin
Ordförande



Hans Bergstedt
Vice ordförande




Elisabeth Ruke
Sekreterare



Per Johannesson
Kassör



Gunnel Hartikainen
Ledamot



Hans Jansson
Ledamot



Daniel Lidén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 - 2019



Adnin Ali
Extern revisor



Gustav Berglund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 checkräkningskredit i årsredovisningen. Föreningen har en utnyttjad checkräkningskredit som klassificeras som en långfristig skuld men denna förfaller inom ett år från balansdagen och är därmed är kortfristig.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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 Bergshamra i Solna 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den 6/5-2019



Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gustav Berglund

Av föreningen vald revisor