

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Arenberga i Märsta

Org.nr: 714800-0057

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta (714800-0057) 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.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 som byggdes år 1962.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam och i den ingår även ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum i den 29 augusti 2018. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 228 lägenheter har under året 27 st. överlåtit.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

Lägenheter: 228 13.421 kvm

Lokaler och förråd: 27

Varmgarage: 39

Kallgarage: 42

Motorvärmplatser: 20 samt 3 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där även medlemmar med köpt parkeringstillstånd får stå.

– I föreningen finns bastu.

– Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2018. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 279 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Sven-Erik Lindgren	ordförande
Lars Asplund	vice ordförande
Lena Malmgren	sekreterare
Anna Forslind	vice sekreterare
Maud Ringbom	HSB ledamot

*Suppleanter*

Anders Lindberg                   organisatör för fritids- och studieverksamheten  
Marian Paris  
Saara Öhlund  
Bo Wiberg                         HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamoten Sven-Erik Lindgren och Lars Asplund samt för suppleanterna Anders Lindberg och Saara Öhlund.

Styrelsen har hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

*Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Lars Asplund, Lena Malmgren och Tuija Källgren, två i förening.

*Revisorer*

Revisor har varit Bengt Berglund med Margareta Alm som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

*Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma*

Föreningens representanter vid HSB:s stämma har varit Sven-Erik Lindgren och Lena Malmgren med Anna Forslund och Anders Lindberg som ersättare.

*Valberedning*

Valberedning har varit Mary-Ann Grewe, sammankallande, Lars-Åke Malmgren och Elsy Ohlsson.

*Fritidskommitté*

Fritidskommittén har bestått av Lena Malmgren och Lars-Åke Malmgren.

*Arvoden och ersättning till förtroendevalda*

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 45 500 kr och revisorerna med 3 000 kr samt 3 000 kr till valberedningen. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

*Förvaltning*

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

*Övrigt*

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Arenberga har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

#### Årets underhåll 2018

- Gårdsrenoveringen slutfördes.
- Nya torkskåp 2 st.
- Byte av samlingsledningen för avlopp på Sätunavägen 10.
- En toalett byggdes i cykelrummet i Sätunavägen 12D

#### Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2018 med 4 % till i genomsnitt 739 kr/kvm och år. På grund av allmänna kostnadsökningar höjs månadsavgiften med minst 2% årligen.

#### Underhåll 2019 och kommande år

Under året kommer 4 husgavlar att renoveras och tilläggs isoleras på Sätunavägen 8, 12, 14 och 16. Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	11 696	10 672	9 899	9 583	9 229
Årets resultat	1 885	3 093	2 744	171	1 112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	736	708	681	655	630
Fond för yttre underhåll, tkr	5 909	3 558	1 033	1 500	400
Soliditet %	31	28	19	31	33

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). 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 av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	932 980	3 558 196	1 097 746	3 093 276
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 351 066	742 210	-3 093 276
Årets resultat				1 885 128
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>932 980</b>	<b>5 909 262</b>	<b>1 839 956</b>	<b>1 885 128</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 839 956
Årets resultat	<u>1 885 128</u>
Att disponera	3 725 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 725 084
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 699 521
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-2 585 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 839 605

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	5 909 262
Årets förändring	<u>885 479</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	6 794 741

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>11 695 556</b>	<b>10 672 391</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-6 547 675	-5 764 197
Planerat underhåll	Not 4	-1 699 521	-233 934
Fastighetsskatt		-318 976	-313 960
Avskrivningar	Not 5	-926 276	-926 276
Summa fastighetskostnader		<u>-9 492 448</u>	<u>-7 238 367</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 203 108</b>	<b>3 434 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 601	9 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-327 580	-349 990
Summa finansiella poster		<u>-317 979</u>	<u>-340 748</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 885 128</b>	<b>3 093 276</b>

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	20 695 763	21 416 527
Mark		1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	Not 9	<u>3 699 206</u>	<u>3 904 718</u>
		25 644 969	26 571 245

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>113 500</u>
Summa anläggningstillgångar		25 645 469	26 684 745

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		212 625	61 544
Avräkningskonto HSB		1 477 906	0
Övriga fordringar	Not 11	30 319	74 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>130 681</u>	<u>475 236</u>
		1 851 530	611 060

Kassa och bank	Not 13	6 089 479	4 678 161
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 941 009</u>	<u>5 289 221</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>33 586 479</u></b>	<b><u>31 973 966</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

932 980

932 980

Fond för yttre underhåll

5 909 262

3 558 196

6 842 242

4 491 176

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 839 956

1 097 746

Årets resultat

1 885 128

3 093 276

3 725 084

4 191 022

Summa eget kapital

10 567 326

8 682 198

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 725 000

19 400 000

18 725 000

19 400 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

640 000

605 000

Leverantörsskulder

898 300

479 961

Skatteskulder

21 966

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 667 469

1 473 259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 066 418

1 333 548

4 294 153

3 891 768

Summa skulder

23 019 153

23 291 768

**Summa eget kapital och skulder**

**33 586 479**

**31 973 966**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 885 128	3 093 276
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	926 276	926 276
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 811 404</u>	<u>4 019 552</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	237 435	201 415
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>402 385</u>	<u>78 228</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 451 224</u>	<u>4 299 195</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	113 000	-4 110 230
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>113 000</u>	<u>-4 110 230</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-675 000	-605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-675 000</u>	<u>-605 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 889 224</b>	<b>-416 035</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 678 161</u>	<u>5 094 196</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>7 567 385</u>	<u>4 678 161</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	1 477 906	0
Kassa och bank	<u>6 089 479</u>	<u>4 678 161</u>
Summa likvida medel	<u>7 567 385</u>	<u>4 678 161</u>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	År	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	15-120	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	30	2045
Markanläggning	Komponentavskrivning	20	2044

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### 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.

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

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 210	82 371
Mötesarvoden	6 828	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 554	0
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 300
Övriga arvoden och ersättningar	11 492	30 471
Utbildning	10 963	6 500
Kostnad för konferenser	14 250	0
Sociala kostnader	28 750	24 268
<b>Summa</b>	<b>176 047</b>	<b>146 910</b>

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	9 885 480	9 505 079
Hysesintäkter lokaler	30 636	30 749
Hysesintäkter garage och p-platser	404 000	367 196
Bredband	389 082	310 869
Konsumtionsavgifter	538 757	573 145
Försäkringsersättningar (redovisades 2017 som minskad kostnad i driften)	622 866	0
Övriga intäkter	39 475	100 084
<b>Brutto</b>	<b>11 910 296</b>	<b>10 887 122</b>
Avsatt till inre fond	-214 740	-214 731
	<b>11 695 556</b>	<b>10 672 391</b>
<b>Not 3    Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 070 683	1 103 526
Löpande underhåll	927 782	286 209
El	959 037	900 915
Uppvärmning	1 498 675	1 404 615
Vatten	312 061	312 788
Sophämtning	267 160	332 694
Fastighetsförsäkring	317 525	269 925
Förvaltningskostnader	539 039	570 739
Extern revision	19 388	15 663
Personalkostnader	176 047	146 910
Kabel-TV	445 244	403 481
Övrig drift	15 034	16 731
	<b>6 547 675</b>	<b>5 764 197</b>
<b>Not 4    Planerat underhåll</b>		
Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	50 556	76 140
Underhåll av installationer, VA/sanitet	1 274 609	0
Underhåll av installationer, el	0	38 794
Underhåll av markytor, övrigt	366 731	0
Underhåll övrigt	7 625	119 000
	<b>1 699 521</b>	<b>233 934</b>
<b>Not 5    Avskrivningar</b>		
Byggnader	103 196	103 196
Om- och tillbyggnad	617 568	617 568
Markanläggningar	205 512	205 512
	<b>926 276</b>	<b>926 276</b>
<b>Not 6    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	304	0
Ränteintäkter bankkonto	9 297	9 241
	<b>9 601</b>	<b>9 241</b>
<b>Not 7    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	318 307	349 990
Övriga räntekostnader	9 273	0
	<b>327 580</b>	<b>349 990</b>

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 979 571	21 979 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 979 571</u>	<u>21 979 571</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 854 961	-17 751 765
Årets avskrivningar	-103 196	-103 196
Utgående avskrivningar	<u>-17 958 157</u>	<u>-17 854 961</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>4 021 414</b>	<b>4 124 610</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 527 053	18 527 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 527 053</u>	<u>18 527 053</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 235 136	-617 568
Årets avskrivningar	-617 568	-617 568
Utgående avskrivningar	<u>-1 852 704</u>	<u>-1 235 136</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>16 674 349</b>	<b>17 291 917</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>20 695 763</b>	<b>21 416 527</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 414 000</u>	<u>1 414 000</u>
	82 414 000	82 414 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	33 000 000	33 000 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>115 414 000</b>	<b>115 414 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 110 230	4 110 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 110 230</u>	<u>4 110 230</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-205 512	0
Årets avskrivningar	-205 512	-205 512
Utgående avskrivningar	<u>-411 024</u>	<u>-205 512</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 699 206</b>	<b>3 904 718</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>					
Aktier och fonder, medlemskap i HSB	500	113 500			
	<b>500</b>	<b>113 500</b>			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	0	13 975			
Skattefordringar	0	14 698			
Home Solutions, HSB	30 319	45 607			
	<b>30 319</b>	<b>74 280</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	0	188 858			
Kabel-TV	20 513	105 999			
Övrigt	110 168	180 379			
	<b>130 681</b>	<b>475 236</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Swedbank	4 530 731	3 128 709			
Resursbank	1 558 748	1 549 452			
	<b>6 089 479</b>	<b>4 678 161</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	932 980	3 558 196	1 097 746	3 093 276	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 351 066	742 210	-3 093 276	
Årets resultat				1 885 128	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>932 980</b>	<b>5 909 262</b>	<b>1 839 956</b>	<b>1 885 128</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852623640	1,26%	2020-04-24	2 365 000	200 000
Swedbank Hypotek	2857580324	1,92%	2023-04-25	5 400 000	240 000
Swedbank Hypotek	2857580332	1,47%	2021-04-23	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858344936	1,61%	2022-09-23	5 600 000	200 000
				<b>19 365 000</b>	<b>640 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					18 725 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 165 000
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				20 685 000	20 685 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<b>20 685 000</b>	<b>20 685 000</b>

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**640 000**

**605 000**

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

28 584

450

Arbetsgivaravgifter

23 768

245

Inre fond

1 555 278

1 467 026

Övriga kortfristiga skulder

59 839

5 538

**1 667 469**

**1 473 259**

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

531 160

879 779

Upplupna räntekostnader

36 776

36 776

Upplupen el

86 709

0

Upplupen värme

226 247

0

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 526

416 993

**1 066 418**

**1 333 548**

Märsta 2019-03-21

  
Sven-Erik Lindgren

  
Lars Asplund


  
Lena Lindblad-Malmgren

  
Anna Forslund

  
Ringbom Maud

Vår revisionsberättelse har ~~2019-05-08~~ avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Bengt Berglund  
Av stämman vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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.

### Uppllysning 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 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. 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 revisions sed 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 Arenberga i Märsta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Märsta den 8 / 4 - 2019



Niclas Währenfeldt

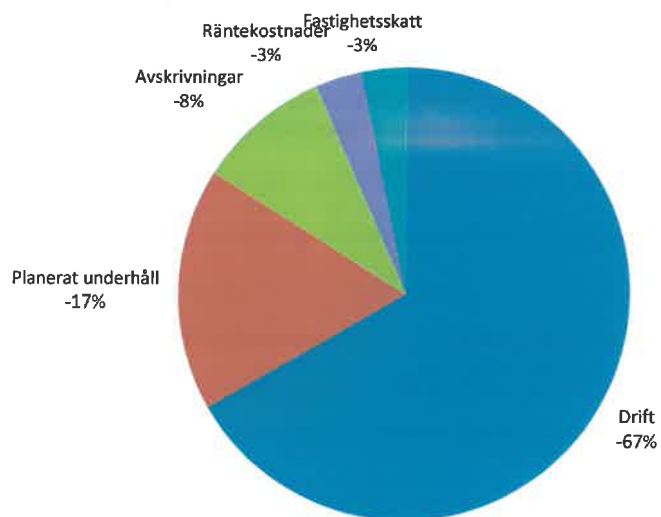
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Bengt Berglund

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

