

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Källtorp i Järfälla

Org.nr: 769604-8326

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:176 och 6:177 i Järfälla kommun. På fastigheten har 2002 uppförts fyra stycken flerbostadshus, i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 045 m². Taxeringsvärdet är 85 572 tkr, varav byggnadsvärdet är 66 652 tkr och markvärdet 18 920 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och Lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och ingen lägenhet i föreningen ägs av juridiska personer.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	96	6 688
Garage	30	333
P-platser	55	
Summa	181	7 021

Fastighetsadresser

Kallhällsleden 10, 12, 14 och 16.

Förvaltning

Teknisk samt administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Zlatan Kovacic har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötare har varit Bo Berglund och Johan Alm.

Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Roxström	Ordförande/Fastighetsansvarig
Jessica Jämsén	Sekreterare
Fred Hosseini	Ekonomi
Lars Södergren	Brandskyddsansvarig/Miljöansvarig
Ingela Askelind	Vice ordförande/Brf Redaktör/Informationsansvarig
Johan Johansson	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Jan Fulin	Brf Redaktör
Annika Ramsell	

Avgående styrelseledamöter

Bo Roxström
Ingela Askelind
Lars Södergren

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Roxström, Ingela Askelind, Fred Hosseini och Jessica Jämsén, två i förening.

Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund samt av föreningsstämman vald revisor och revisorsuppleant.

Revisor	Revisorsuppleant
Christoffer Sundström	Ida Sundström

Valberedning

Ingen valberedning.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie	Suppleant
Bo Roxström	Ingela Askelind

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 230	6 114	6 332	5 915	5 608
Årets resultat, tkr	-2 516	576	-9	433	261
Fond för yttre underhåll, tkr	4 370	4 215	4 260	3 904	3 559
Belåning, kr/m ² totalyta	8 004	7 942	8 102	8 260	8 380
Räntekänslighet, % ¹⁾	9,4	9,5	10,5	10,0	10,3
Soliditet, %	55,7	56,7	56,1	55,8	55,1
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	856	839	840	822	814
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ²⁾	-101	286	241	246	199
Energikostnad (el, värme & vatten), kr/m ² totalyta	224	198	176	168	191

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/m²/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. Avgift	Underh. Fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 022	0	4 215	2 230	576
Vinstdisp enl. stämmobeslut			155	421	-576
Årets resultat					2 516
Belopp vid årets slut	64 022	0	4 370	2 651	-2 516

Föreningen har ett underskott på 2 516 121 kr, pga. utrangeringen av plank som var byggt utan bygglov och pumpar som lagt av och kommer att ersättas med nya.

Föreningen har lån på 52 529 180 kr och årlig amortering ligger på 1 114 960 kr. Två av lånen löper med rörlig ränta och tre av lånen är med bunden ränta.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 7 maj 2018 i Kallhalls Folkets Hus. På stämman deltog 24 st. röstberättigade (inga registrerade fullmakter).

Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Under 2018 har 7 st. av föreningens 96 lägenheter överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 33 228 kr.

Den 23-26 november fick vi möjlighet att göra oss av med gammalt skräp. Föreningen hyrde in en sopcontainer för blandavfall som vi fyllde tillsammans.

Föreningen har öppnat ett sparkonto på SBAB och fört över 1 500 000 kr.

Föreningen har tecknat nytt avtal om att fortsätta med FOLKSAM som försäkringbolag.

En av tvättmaskinerna i tvättstugan i Kallhällsleden 12 har bytts ut.

Avgiften har höjts med 2 %.

Föreningen har antagit ett 1-årigt avtal vad gäller rengöringen av sopkärlen. I avtalet ingår rengöring 2 ggr/år.

Den 26 maj anordnades en gemensam städdag och samtliga punkter på åtgärdslistan utfördes. Dagen var mycket lyckad och efteråt grillade vi tillsammans. Ca 24 st boende deltog.

Föreningen har fått uppsatt ett Gunnebo-stängsel istället för det plank som under 2015-16 uppfördes mot Lädersättravägen - Dvärgvägen/Allmänningen utan bygglov. Stängslet löper från byggnad "grillplatsen" till där planket står kvar vid återvinnings-/soprummet. En grind med lås är uppsatt, låset kan endast öppnas med lägenhetsnyckeln. Måbärsbuskar kommer att planteras innanför stängslet för trivsammare utseende.
Det gamla planket såldes på Blocket för 10 000 kr.

En påkörd belysningsstolpe är utbytt mot en ny stolpe med LED-belysning.

Montering av 96 st innegivare för temperaturmätning i varje lägenhet.

Värmeåtervinningen

Föreningen har ett energiavtal med HSB Värmland som fått i uppdrag att ta fram en förstudie innehållande utredning och framtagning av systemlösning med tillhörande dimensionering av nya värmepumpar.

Förstudien är klar och föreningen har valt en bergvärmelösning med ny värmepumpsanläggning (2 st pumpar). Arbetet med bergvärmesystemet är igång. Kommunen skall i skrivande stund börja borra de hål som behövs för detta. Totalt sex stycken hål skall borraras till 250 meters djup.

Det är även beställt ett styrsystem på värmen samt övervakning på fjärrvärmen.

Detta för att drastiskt kunna sänka energiförbrukningen/driftkostnaderna när alla pumpar och borrhål är på plats.

Styrelsen kommer att få fortlöpande information om projektets gång för att kunna svara på frågor från de boende.

Den årliga underhållsbesiktningen av föreningen och dess fastigheter utfördes 2018-08-14. Från styrelsen deltog Bo Roxström, Lars Södergren och från HSB Camilla Suneson.

Taktillsyn gjordes den 7/5 2018 med vissa anmärkningar. Åtgärderna är beställda.

Sättningarna vid P-platserna 9633-38 som gör att vatten inte rinner undan har dränerats och kan nu uthyras normalt.

Fel/brister på lekplatsen (inkl. ny sarg till sandlådan samt ett fallskydd till en brunn) har åtgärdats. Målning av lekplatsen skedde under vårens städdag den 26 maj.

Föreningen har under året haft en trädgårdsgrupp som har skött om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende och besökare.

- I nr 10: Ingrid Westén och Ingrid Sundin Alm
I nr 12: Peter Åkesson och Azam Ghiaskani
I nr 14: Renate Fitje, AnnKristin Roxström och Harriet Löf
I nr 16: Ursula Karlsson och Carl Doen ten Cate

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Avgiftshöjning på 3 % pga ökade kostnader och för att föreningen hamnat i ett dåligt läge med planket och värmepumparna samt att föreningen kommer att skaffa nya värmepumpar med allt vad det innebär. Även fönsterunderhållet kommer att kosta. Styrelsen vill även försöka hindra en större höjning nästa år.
2019	Utbyte av de tvättmaskiner och torktumlare som under året går sönder och där det inte längre är lönsamt att reparera
2019	Måla alla fönster i föreningen samt laga de fönster som är rötskadade. Att det inte har blivit gjort tidigare beror på missförstånd från Fönsterkonsultgruppens sida.
2019	Buskar ska sättas innanför Gunnebo-stängslet
2019	Oljning av entrépartier
2019	Miljöhuset skall målas om

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 650 600
Årets resultat	-2 516 121
	134 478

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	134 478
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	75 363
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 279 112
Balanserat resultat efter disposition	-1 069 271

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	4 369 540
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 203 749
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	5 573 289

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 229 790	6 114 208
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 078 914	-3 425 868
Planerat underhåll	Not 4	-75 363	-249 590
Fastighetsskatt		-137 960	-137 960
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 763 806</u>	<u>-1 085 990</u>
Summa fastighetskostnader		-8 056 043	-4 899 408
Rörelseresultat		-1 826 253	1 214 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 446	3 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-697 314</u>	<u>-642 967</u>
Summa finansiella poster		-689 868	-638 985
Årets resultat		-2 516 121	575 815

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	92 840 682	96 961 259
Mark		24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	Not 9	0	249 807
Pågående byggnation	Not 10	292 120	0
Summa anläggningstillgångar		117 132 802	121 211 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		453	4 875
Avräkningskonto HSB		4 334 702	3 885 704
Övriga fordringar	Not 11	12 209	9 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 958	110 132
		4 423 322	4 010 276
Kassa och bank	Not 13	1 503 805	0
Summa omsättningstillgångar		5 927 127	4 010 276
Summa tillgångar		123 059 930	125 221 342

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

64 022 200

64 022 200

Fond för yttre underhåll

4 369 540

4 214 658

68 391 740

68 236 858

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 650 600

2 229 667

Årets resultat

-2 516 121

575 815

134 478

2 805 482

Summa eget kapital

68 526 218

71 042 340

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

52 414 220

51 957 083

52 414 220

51 957 083

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 114 960

1 160 000

Leverantörsskulder

220 120

401 701

Skatteskulder

0

9 194

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 973

336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

781 439

650 688

2 119 491

2 221 919

Summa skulder

54 533 711

54 179 002

Summa eget kapital och skulder

123 059 930

125 221 342

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 516 121	575 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 763 806	1 085 990
Utrangering	2 606 578	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 854 262	1 661 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 952	-554
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 428	307 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 787 787	1 968 280
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-292 120	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-292 120	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	457 137	-1 166 636
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	457 137	-1 166 636
Årets kassaflöde	1 952 804	801 644
Likvida medel vid årets början	3 885 704	3 084 059
Likvida medel vid årets slut	5 838 507	3 885 704
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	4 334 702	3 885 704
Kassa och bank	1 503 805	0
Summa likvida medel	5 838 507	3 885 704

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	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,7	2121

Pågående ombyggnad

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

Pantbrev- och 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 17 519 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 953 tkr.

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	68 250	48 900
Mötesarvoden	34 650	37 400
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Kostnad för konferenser	7 500	0
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	192	0
Sociala kostnader	25 083	21 751
Summa	137 675	110 051

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 722 728	5 610 480
	Hysesintäkter garage och p-platser	189 160	176 237
	El	275 073	273 666
	Försäkringsersättningar	32 752	10 375
	Övriga intäkter	10 077	43 450
		6 229 790	6 114 208
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	336 656	334 707
	Löpande underhåll	407 553	570 332
	El	426 973	395 417
	Uppvärmning	846 800	703 365
	Vatten	223 919	226 115
	Sophämtning	119 189	103 430
	Fastighetsförsäkring	32 648	29 680
	Städning	52 832	77 012
	Förvaltningskostnader	375 084	439 702
	Extern revision	9 900	8 500
	Personalkostnader	137 675	110 051
	Utrangering	2 606 578	0
	Kabel-TV	162 774	162 756
	Bredband	4 876	4 816
	Vinterskötsel	92 739	84 186
	Övrig drift	242 719	175 799
		6 078 914	3 425 868
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	45 813	0
	Underhåll av installationer, lås	0	76 538
	Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	0	22 676
	Underhåll av markytor, planteringar	0	38 163
	Underhåll av markytor, lekutrustning	29 550	0
	Underhåll av markytor, övrigt	0	112 213
		75 363	249 590
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 763 806	908 565
	Om- och tillbyggnad	0	163 547
	Markanläggningar	0	13 878
		1 763 806	1 085 990
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 054	3 430
	Ränteintäkter bankkonto	3 805	0
	Övriga ränteintäkter	586	552
		7 446	3 982
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	696 858	642 225
	Räntekostnader skattekonto	36	2
	Övriga räntekostnader	420	740
		697 314	642 967

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	103 580 000	103 580 000
Övergång från K2 till K3	247 497	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 827 497	103 580 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 089 252	-8 180 687
Utrangering, övergång från K2 till K3	9 089 252	0
Historiska avskrivningar	-9 223 009	
Årets avskrivningar	-1 763 806	-908 565
Utgående avskrivningar	-10 986 815	-9 089 252
Bokfört värde byggnader	92 840 682	94 490 748
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 193 460	3 193 460
Utrangering, övergång från K2 till K3	-3 193 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 193 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-722 949	-559 402
Utrangering, övergång från K2 till K3	722 949	0
Årets avskrivningar	0	-163 547
Utgående avskrivningar	0	-722 949
Bokfört värde ombyggnader	0	2 470 511
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	92 840 682	96 961 259
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	652 000	652 000
	66 652 000	66 652 000
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	520 000	520 000
	18 920 000	18 920 000
Taxvärde totalt	85 572 000	85 572 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	277 563	277 563
Utrangering, övergång fr K2 till K3	-277 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	277 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 756	-13 878
Utrangering, övergång fr K2 till K3	27 756	-13 878
Utgående avskrivningar	0	-27 756
Bokfört värde	0	249 807
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	292 120	0
Bokfört värde pågående byggnation	292 120	0

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		9 697	7 221		
Skattefordringar		2 512	0		
Övriga fordringar		0	2 344		
		12 209	9 565		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		35 260	32 648		
Kabel-TV		40 698	40 692		
HSB Stockholm		0	36 792		
		75 958	110 132		
Not 13 Kassa och bank					
SBAB		1 503 805	0		
		1 503 805	0		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 022 200	0	4 214 658	2 229 667	575 815
Vinstdisp enl. stämmobeslut			154 882	420 933	-575 815
Årets resultat					-2 516 121
Belopp vid årets slut	64 022 200	0	4 369 540	2 650 600	-2 516 121
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	46365->07410	1,20%	2021-11-17	10 043 065	0
Nordea	98247>51474	1,20%	2020-11-18	14 520 744	1 000 000
SBAB	26481775	0,82%	2019-03-30	7 506 311	114 960
Stadshypotek	27021	2,24%	2019-09-01	10 012 719	0
Stadshypotek	336427	1,42%	2023-12-01	11 446 341	0
				53 529 180	1 114 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					52 414 220
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 954 380
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				64 264 059	63 757 719
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				64 264 059	63 757 719

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 114 960	1 160 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	336
Övriga kortfristiga skulder	2 973	0
	2 973	336
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	481 667	456 844
Upplupna räntekostnader	31 760	29 162
Upplupen el	25 634	30 920
Upplupen värme	203 465	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 913	133 762
	781 439	650 688

Järfälla, den 04/03 - 2019

Bo Roxström

Fred Hosseini

Jessica Jämsén

Johan Johansson

Ingela Askelind

Lars Södergren

Vår revisionsberättelse har 2019 - 03 - 06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christoffer Sundström
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Källtorp, org.nr. 769604 - 8326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

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 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 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. 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 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 Källtorp 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. 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 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 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.

Järfälla, den 6 / 3 - 2019

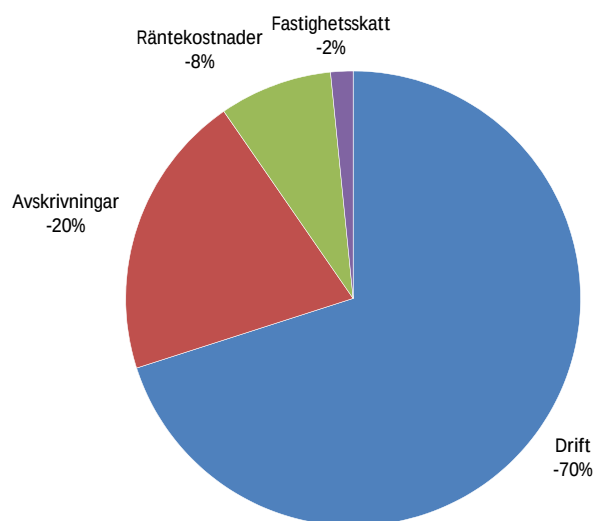
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Christoffer Sundström

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

