
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Hinden
Org nr: 714400-0572



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hinden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -593 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 1 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 flerbostadshus med 59 lägenheter samt 1 fristående affärslokal. Fastigheternas adress är Esplanaden 21 A-B, 23 A-B samt 25 A-B i Norrtälje.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partners. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
23	28	4	4	59

Total tomtarea 4 642 m²

Total bostadsarea 2 936 m²

Total lokalarea 271 m²

Årets taxeringsvärde 32 746 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 746 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 1 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 554 tkr per år de närmsta 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

År	Beskrivning
1998-1999	Stambyte
2003-2004	Elledningar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen byts ut
2007	Utbyte av balkongfronter
2008	Säkerhetsdörrar och ett nytt låssystem, 18 P-platser iordningsställdes, belysningsstolparna på gården
2009	Fönsterrenovering av ytterbågar och balkongdörrar byttes och ett extra fönsterglas monterades på innerbågarna Ett nytt sopförråd byggdes i anslutning till pizzerian
2010	Samtliga skorstenar och röckanaler renoverades
2012	Installation av fiber till samtliga lägenheter och lokaler
2013	Alla tvättstugor och torkrum totalrenoverades med

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	66
Fjärrvärmecentral	936
Fläktar källarlokal	106

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Helene Rinse Thörnberg

Beatrice Carlson

Kian Höckert

Carolina Lindhe

Uppdrag

Ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Stefan Williamsson

Uppdrag

Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kenneth Elton

Uppdrag

Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 386	2 163	2 427	2 474	2 427
Resultat efter finansiella poster	-826	162	210	186	194
Soliditet %	11	22	20	16	13

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 100	103 434	2 879 239	-1 535 998	161 763
Disposition enl. årsstämmobeslut				161 763	-161 763
Reservering underhållsfond			458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-826 260
Vid årets slut	110 100	103 434	3 337 239	-1 832 235	-826 260

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 374 235
Reservering underhållsfond	-458 000
Årets resultat	-826 260
Summa	-2 658 495

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	458 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-1 108 475
Att balansera i ny räkning	- 3 308 970

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 386 475	2 163 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 857	243 793
Summa rörelseintäkter		2 503 332	2 407 068
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 676 534	-1 573 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 228	-242 909
Personalkostnader	Not 6	-87 387	-85 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-233 200	-233 200
Summa rörelsekostnader		-3 226 349	-2 135 372
Rörelseresultat		-723 017	271 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 270	-109 933
Summa finansiella poster		-103 243	-109 933
Resultat efter finansiella poster		-826 260	161 763
Årets resultat		-826 260	161 763

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 885 582	7 118 782
Summa materiella anläggningstillgångar		6 885 582	7 118 782
Summa anläggningstillgångar		6 885 582	7 118 782
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 11	0	462
Summa Lager och pågående arbeten		0	462
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	247 746
Övriga fordringar	Not 13	388	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	279 249	45 642
Summa kortfristiga fordringar		279 637	293 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	749 970	447 694
Summa kassa och bank		749 970	447 694
Summa omsättningstillgångar		1 029 607	741 980
Summa tillgångar		7 915 190	7 860 762

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll		3 337 239	2 879 239
Summa bundet eget kapital		3 550 773	3 092 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 832 235	-1 535 998
Årets resultat		-826 260	161 763
Summa fritt eget kapital		-2 658 495	-1 374 235
Summa eget kapital		892 277	1 718 537
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 470 000	5 390 000
Summa långfristiga skulder		6 470 000	5 390 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	220 000	220 000
Leverantörsskulder	Not 17	126 838	196 607
Skatteskulder	Not 18	8 858	15 578
Övriga skulder	Not 19	65 554	42 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	131 662	277 567
Summa kortfristiga skulder		552 912	752 225
Summa eget kapital och skulder		7 915 190	7 860 762

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 819 584	1 817 322
Hyror, lokaler	193 987	156 239
Hyror, garage	6 600	7 200
Hyror, p-platser	52 600	38 800
Rabatter	-1 354	0
Vattenavgifter	30 000	0
Elavgifter	285 058	143 713
Summa nettoomsättning	2 386 475	2 163 274

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	-8 617	0
Övriga ersättningar	20 414	12 320
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	104 699	231 471
Summa övriga rörelseintäkter	116 857	243 793

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 108 475	0
Reparationer	-60 782	-30 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 343	-93 045
Försäkringspremier	-37 582	-35 180
Kabel- och digital-TV	-42 096	-56 389
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 684	0
Serviceavtal	-26 300	-4 879
Sotning	-22 145	0
Obligatoriska besiktningar	0	-59 000
Snö- och halkbekämpning	-42 457	-8 139
Förbrukningsinventarier	-4 976	-5 657
Vatten	-303 943	-301 014
Fastighetsel	-262 700	-258 097
Uppvärmning	-439 144	-458 533
Sophantering och återvinning	-93 388	-116 004
Förvaltningsarvode drift	-96 519	-146 938
Summa driftkostnader	-2 676 534	-1 573 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 832	-181 372
Lokalkostnader	-1 352	-1 250
Resekostnader	-829	0
IT-kostnader	-475	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-26 625	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-11 320	-18 945
Kreditupplysningar	-510	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 426	-18 816
Kontorsmateriel	-328	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-32	0
Bankkostnader	-5 499	-2 514
Summa övriga externa kostnader	-229 228	-242 909

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-62 500	-55 500
Sammanträdesarvoden	-2 500	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 964	0
Sociala kostnader	-20 423	-20 423
Summa personalkostnader	-87 387	-85 423

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-159 486	-159 486
Avskrivning Markanläggningar	-19 227	-19 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-54 486	-54 486
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-233 200	-233 200

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 056	-109 105
Övriga räntekostnader	-214	-828
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-103 270	-109 933

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 974 305	7 974 305
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	2 724 320	2 724 320
Markanläggning	384 547	384 547
	11 353 172	11 353 172
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 353 172	11 353 172

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 467 749	-2 308 263
Tillkommande utgifter	-1 668 579	-1 614 093
Markanläggningar	-182 763	-163 536
	- 4 319 091	- 4 085 892

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-159 486	-159 486
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-54 486	-54 486
Årets avskrivning markanläggningar	-19 277	-19 227
	- 233 249	- 233 200

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 4 552 340 - 4 319 092****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 885 592 7 118 782****Varav**

Byggnader	5 347 070	5 506 556
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	1 085 956	1 140 443
Markanläggningar	182 566	201 784

Totalt taxeringsvärde**32 746 000 32 746 000***varav byggnader**21 515 000 21 515 000**varav mark**11 231 000 11 231 000*

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 282	34 675
Kundfordringar	-9 282	213 071
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	247 746

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	388	437
Summa övriga fordringar	388	437

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 024	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 032	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 193	45 642
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 249	45 642

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 470	2 470
Företagskonto	84 042	53 879
Transaktionskonto	663 458	391 345
Summa kassa och bank	749 970	447 694

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	6 690 000	5 610 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 470 000	5 390 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,70%	2018-12-30	810 000,00	-590 000	-220 000,00	0
SPARBANKEN	1,26%	2019-03-30	0,00	1 945 000,00	-55 000,00	1 890 000,00
SWEDBANK	1,72%	2019-12-20	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SWEDBANK	1,95%	2022-10-25	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
Summa			5 610 000,00	-1 355 000,00	-275 000,00	6 690 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	126 838	196 607
Summa leverantörsskulder	126 838	196 607

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	5 529	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	94 343	15 578
Debiterad preliminärskatt	-91 014	0
Summa skatteskulder	8 858	15 578

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	4 830	0
Skuld sociala avgifter och skatter	49 433	42 473
Avräkning hyror och avgifter	552	0
Clearing	10 739	0
Summa övriga skulder	65 554	42 473

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 851	6 606
Upplupna elkostnader	24 000	23 953
Upplupna vattenavgifter	25 000	25 103
Upplupna värmekostnader	49 500	49 565
Upplupna kostnader för renhållning	2 400	6 250
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	6 911	145 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 662	277 567

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 367 170	9 367 170

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

BRF Hinden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hinden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Styrelsens underskrifter

Norrälja 2019-04-18
Ort och datum

Helene Rinse Thörnberg

Helene Rinse Thörnberg

Beatrice Carlson

Beatrice Carlson

Kian Höckert

Kian Höckert

Carolina Lindhe

Carolina Lindhe

Min revisionsberättelse har lämnats 13/5-2019

Kenneth Elton

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

- M

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hinden

Org.nr 714400-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 13 maj 2019

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor