



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna
769605-1080

Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse..... Bil.	4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns det fyra flerbostadshus med 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen bildades 1999, första inflyttning var 1/7 2004.

I föreningens fastighet finns även övernattningslägenheter, grovtvättstuga och ett sammanträdesrum

I en separat byggnad i två plan, kallad Pojkarnas hus, finns gemensamhetslokaler, kök, ett mindre motionsrum med intilliggande bastu och dusch. Huset är försett med wifi.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	11 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Carportplatser	30 st
P-platser	43 st
Gemensamhetslokal	1 st

Total bostadsarea:	4 969 kvm
Total tomtarea:	12 694 kvm

Årets taxeringsvärde	74 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 800 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. 

Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-06 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Lars Söderström	Ordförande
Claes Edelfeldt	Ledamot
Bo Fransson	Ledamot
Christina Ingerdal	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot

Suppleant

Charlotta Tidholm

Ordinarie revisor

Helene Blom Crowe Osborne AB

Valberedning

Kerstin Rosvall	Sammanställande
Claes Emthén	
Ann-Charlotte Malmberg	
Lillemor Söderström	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöterna Lars Söderström och Christina Ingerdal i förening.

Förvaltning

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Envix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax AB	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia Sverige AB	Kabel-TV, bredband, bredbandstelefoni, nöd- och porttelefoner
Vattenfall AB	Nätleverantör
Telge Energi AB	Elleverantör
Karby VVS AB	Serviceavtal bergvärmepumpar, ventilationsaggregat
Stockholm Exergi AB (Fortum)	Fjärrvärmeleverantör
Suez Recycling AB	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Vatten & Renhållning AB	Vatten- och sophämtning
Webb Trepunktnoll AB (Styrelseproffset)	Administrativt datasystem

Reparation och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 400 316 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen har under 2018 reviderat och uppdaterat underhållsplanen. Den finns nu för bearbetning i Styrelseproffset.

Avsättning till fond för yttre underhåll 2018 kommer att föreslås enligt upprättad plan med 260 839 kr. 

Miljö

Bergvärme är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

I föreningen har vi källsortering. I båda Miljörummen kan vi lägga uttjänta batterier och glödlampor. I Miljörummet på Olov Hartmans väg finns även behållare för pappersförpackningar, plast, metall och färgat och ofärgat glas. Tidningar läggs i kommunens container på Olov Hartmans väg.

Föreningen har LED-belysning i trapphusen, som energibesparande åtgärd.

Föreningen använder Emvix elektroniska fakturahanteringssystem, vilket minskar postgång och pappersförbrukning.

Energideklaration och Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts. Föreningens fastigheter har tilldelats klass B i energideklarationen, vilket är den näst högsta klassen.

Verksamhetsberättelse

Föreningen har utarbetat och beslutat om nya stadgar, som registrerades hos Bolagsverket 2018-05-14.

Styrelsen har arbetat med implementering av den nya Dataskyddsförordningen, GDPR, som började gälla 2018-05-25. Rutinerna har inarbetats på föreningens hemsida och medlemmarna har löpande informerats..

Nomor AB har anlitats för att bekämpa ett par myrangrepp inom området.

Vi testar fortsatt starkare glödlampor i några ytterligare lyktor i trädgården för att se om ökad belysning ger en bättre och säkrare utemiljö.

En arbetsgrupp (trädgårdsgruppen) har fortsatt arbetet med att se över helheten av vår utemiljö. Som ett led i detta har en trädgårdsarkitekt och arborister inventerat, besiktigt och underhållsbeskurit våra träd.

I samband med ett åskväder under sommaren förstördes kodlåssystemet till två av våra hus vilket medförde att ny utrustning måste anskaffas. Vi beslöt att införa samma system vid alla husentréer. Samtidigt togs porttelefonin bort då detta ej bedöms nödvändigt längre. Låssystemet har kompletterats med digitala brickor, vilka tilldelats varje lägenhet, för smidig entré.

Under hösten drabbades ett av husen av en vattenskada p.g.a. en bristning i rör för värmesystemet, varvid 3 förrådsutrymmen blev skadade. Återställning har skett. För att säkerställa att motsvarande problem inte finns på andra ställen i föreningens hus, har en särskild granskning beslutats.

Under året har också informationen vid entréerna uppdaterats.

Alla parkbänkar och parkeringsrutor har målats och rensning av vindarna har gjorts.

Informationen på föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats. Under året har också utarbetats ett antal instruktioner och formulär som underlättar styrelsens arbete och medför en korrekt hantering. Inventarieförteckningar har utarbetats.

Föreningen är ansluten till intresseorganisationen Bostadsrätterna vilket ger stöd till styrelsens arbete och föreningens medlemmar tillgång till förmåner.



Styrelsen påbörjade en utredning av om solpaneler skulle kunna vara en lämplig och lönsam energikälla för föreningen. Vi konstaterade dock att avskrivningstiden ansågs bli alltför lång för att kunna uppnå en rimlig ekonomi och att det pågår en utveckling av produkten, varför vi ej utreder frågan vidare just nu.

Gemensam städdag med uppskattad korvgrillning genomfördes både den 9 maj och den 17 oktober. I november anordnades en höstmiddag för medlemmarna, där en medlem skänkt älgkött till måltiden. Vid andra advent bjöds medlemmarna på adventskaffe.

Medlemsinformation

Föreningen höll extra stämma den 23 februari och ordinarie årsstämma den 6 april 2018.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten, varav ett är det konstituerande styrelsemötet där styrelsen fördelade ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida. Ett antal ej protokollförda arbetsmöten har hållits samt att styrelsen har fått lära sig mer om Styrelseproffset av den ansvarige utvecklaren.

Under året har allmän information om föreningens verksamhet sänts till medlemmarna vid 5 tillfällen.

Antal medlemmar (Lägenheter)	59	(2018-12-31)
Antal boende (Ägare/delägare)	78	(2018-12-31)

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 5 st överlåtelse skett i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 234	4 258	4 261	4 193	3 867
Resultat efter finansiella poster	448	-90	613	715	-117
Soliditet (%)	64	64	64	62	61
Kassalikviditet (%)	108	1 040	823	1 034	1 278
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	801	801	801	801	801
Lån (kr/kvm)	9 358	9 740	9 740	10 344	10 810

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2013, då avgifterna höjdes med 3 %.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	1 180 843	-1 743 942	-90 282	84 939 619
Disposition av föregående års resultat				-90 282	90 282	0
Avsättning yttre fond			250 000	-250 000		0
Ianspråkstag. yttre fond			-1 024 539	1 024 539		0
Årets resultat					448 240	448 240
Belopp vid årets utgång	65 034 000	20 559 000	406 304	-1 059 685	448 240	85 387 859

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 059 685
årets vinst	448 240
	-611 445
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 839
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-40 020
i ny räkning överföres	-832 264
	-611 445

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 190 270	4 218 793
Övriga rörelseintäkter	3	43 420	39 470
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 233 690	4 258 263
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4	-400 316	-1 264 330
Driftskostnader	5	-1 277 475	-1 296 600
Övriga externa kostnader	6	-153 488	-149 107
Personalkostnader	7	-93 140	-170 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 317 400	-919 321
Summa rörelsekostnader		-3 241 819	-3 799 410
Rörelseresultat		991 871	458 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-543 634	-549 135
Summa finansiella poster		-543 632	-549 135
Resultat efter finansiella poster		448 239	-90 282
Resultat före skatt		448 239	-90 282
Årets resultat		448 240	-90 282

h

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	128 951 751	130 269 151
Summa materiella anläggningstillgångar		128 951 751	130 269 151

Summa anläggningstillgångar		128 951 751	130 269 151
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 050
Övriga fordringar		3 099	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	123 588	126 892
Summa kortfristiga fordringar		126 687	128 136

Kassa och bank

Kassa och bank		3 324 526	3 268 856
Summa kassa och bank		3 324 526	3 268 856
Summa omsättningstillgångar		3 451 213	3 396 992

SUMMA TILLGÅNGAR		132 402 964	133 666 143
-------------------------	--	--------------------	--------------------

i

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 593 000	85 593 000
Fond för yttre underhåll		406 304	1 180 843
Summa bundet eget kapital		85 999 304	86 773 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 059 685	-1 743 942
Årets resultat		448 240	-90 282
Summa fritt eget kapital		-611 445	-1 834 224
Summa eget kapital		85 387 859	84 939 619
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 825 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder		43 825 000	48 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 675 000	0
Leverantörsskulder		188 718	132 743
Skatteskulder		3 456	3 643
Övriga skulder		31 733	43 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	291 198	146 886
Summa kortfristiga skulder		3 190 105	326 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 402 964	133 666 143

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (Ändrad avskrivningstid fr.o.m. 2018)	100 År
Markanläggningar	20 År
Standardförbättringar	20 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 978 324	3 978 324
Årsavgifter förråd/lokaler	6 996	6 996
Hyror parkeringsplatser och carportplatser	188 850	210 650
Öresutjämning	-2	1
Överlåtelse-/pansättningsavgift	4 552	2 016
Övriga förvaltningsintäkter	11 550	20 806
	4 190 270	4 218 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Pojkarnas Hus	41 750	37 740
Övriga intäkter	1 670	1 730
	43 420	39 470

Not 4 Reparation och underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande reparationer	170 651	55 541
Tvättstugor	5 378	6 992
Vatten/Avlopp	0	1 160
Hissreparationer	26 254	5 362
Reparation bergvärme (inkl. byte stamventiler 2017)	40 760	170 736
Löp underhåll markytor	72 342	0
Underhåll fasad	0	1 024 539
Löp underhåll ventilation	44 911	0
Underhåll byggnader	40 020	0
	400 316	1 264 330

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Uppvärmning	104 426	63 418
El	293 062	342 605
Vatten	79 521	84 172
Sophämtning	71 668	84 451
Snöröjning Sandning	14 140	11 876
Bredband	178 740	178 884
Serviceavtal (Bergvärmeanläggning)	22 324	21 780
Fastighetsförsäkring	85 830	78 405
Fastighetsskötsel	295 620	306 484
Förvaltningskostnader	60 500	59 496
Förbrukningsmateriel	6 810	15 437
Revisionsarvoden	18 550	16 250
Övriga förvaltningskostnader	900	600
Hisservice, Hissbesiktning	32 539	25 761
Trädgårdsskötsel	8 276	6 981
Drift passagesystem	4 569	0
	1 277 475	1 296 600

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	78 883	77 585
Kontorsmaterial	1 251	4 245
Nödtelefoner hissar & porttelefoner	22 987	21 393
Systemkostnader (Administrativt verktyg)	5 506	4 651
Årsstämma	4 404	7 474
Bankkostnader	3 353	3 060
Tidningar, facklitteratur	0	1 007
Övriga externa kostnader	37 104	29 692
	153 488	149 107

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Lön uppdragstagare	17 001	48 000
Sociala kostnader	14 381	23 075
Styrelsearvoden	60 000	98 000
Utbetalda reseersättningar	1 758	977
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 140	170 052

Not 8 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Avskrivn byggnader	1 206 300	808 221
Avskrivn standardförbättringar	103 750	103 750
Avskrivn markanläggningar	7 350	7 350
	1 317 400	919 321

Not 9 Byggnader och mark

Styrelsen har beslutat att ändra avskrivningstiden för byggnader till rekommenderad avskrivningstid på 100 år fr.o.m. räkenskapsåret 2018. Tidigare har avskrivningstiden varit 150 år. Innebörden är att avskrivningskostnaderna ökar med cirka 400 000 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Ingående avskrivningar	-11 877 259	-10 957 938
Årets avskrivningar	-1 317 400	-919 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 194 659	-11 877 259
Utgående redovisat värde	128 951 751	130 269 151
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	21 800 000	21 800 000
	74 800 000	74 800 000
Bokfört värde byggnader	109 657 341	110 974 741
Bokfört värde mark	19 294 410	19 294 410
	128 951 751	130 269 151

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	43 592	41 516
Serviceavtal Hemsida	1 973	1 479
Förvaltning	15 469	15 125
Kabel TV	44 685	44 685
Serviceavtal Bergvärme	5 720	5 581
Port- & nödtelefoner hissar	6 169	5 606
Upplupna intäkter (efterfakturerade carportplatser)	0	12 900
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 980	0
	123 588	126 892

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,42	2021-12-01	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek	0,85	2019-03-01	18 000 000	18 900 000
Stadshypotek	1,24	2018-12-30	0	18 000 000
Stadshypotek	0,9	2021-12-30	17 000 000	0
			46 500 000	48 400 000
Beräknad amortering nästkommande år			2 675 000	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	25 055	26 096
Revision	19 300	19 500
Sophämtning	2 299	2 443
El	41 087	41 983
Värme	5 173	4 753
Förutbetalda Hyror/Avgifter	64 369	52 111
Upplupen kostnad vattenskador	121 301	0
Upplupna reparationskostnader	12 614	0
	291 198	146 886

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om rengöring av ventilationssystemen, mossrengöring av taken till förråd och carportar samt renovering av pergolan.

Då föreningen inte får någon ränteutdelning på insatt kapital beroende på rådande ränteläge, har styrelsen beslutat att göra en extra amortering (2 000 000 kr) vid omsättning av ett av föreningens lån den 1 mars 2019. Detta innebär minskade räntekostnader i framtiden, istället för att föreningen ska hålla kapital utan ränteutdelning. 

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sigtuna den 6 februari 2019



Lars Söderström



Bengt Johansson



Christina Ingerdal



Claes Edelfeldt



Bo Fransson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 03 - 15



Helene Blom
Auktoriserad revisor
Crowe Osborne AB



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Brf Hälleberget i Sigtuna**
Org.nr 769605-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälleberget i Sigtuna 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 på fel.

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

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



Crowe Osborne AB

- 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 Brf Hälleberget i Sigtuna 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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.

Stockholm den 15 mars 2019

Helene Blom
Auktoriserad revisor