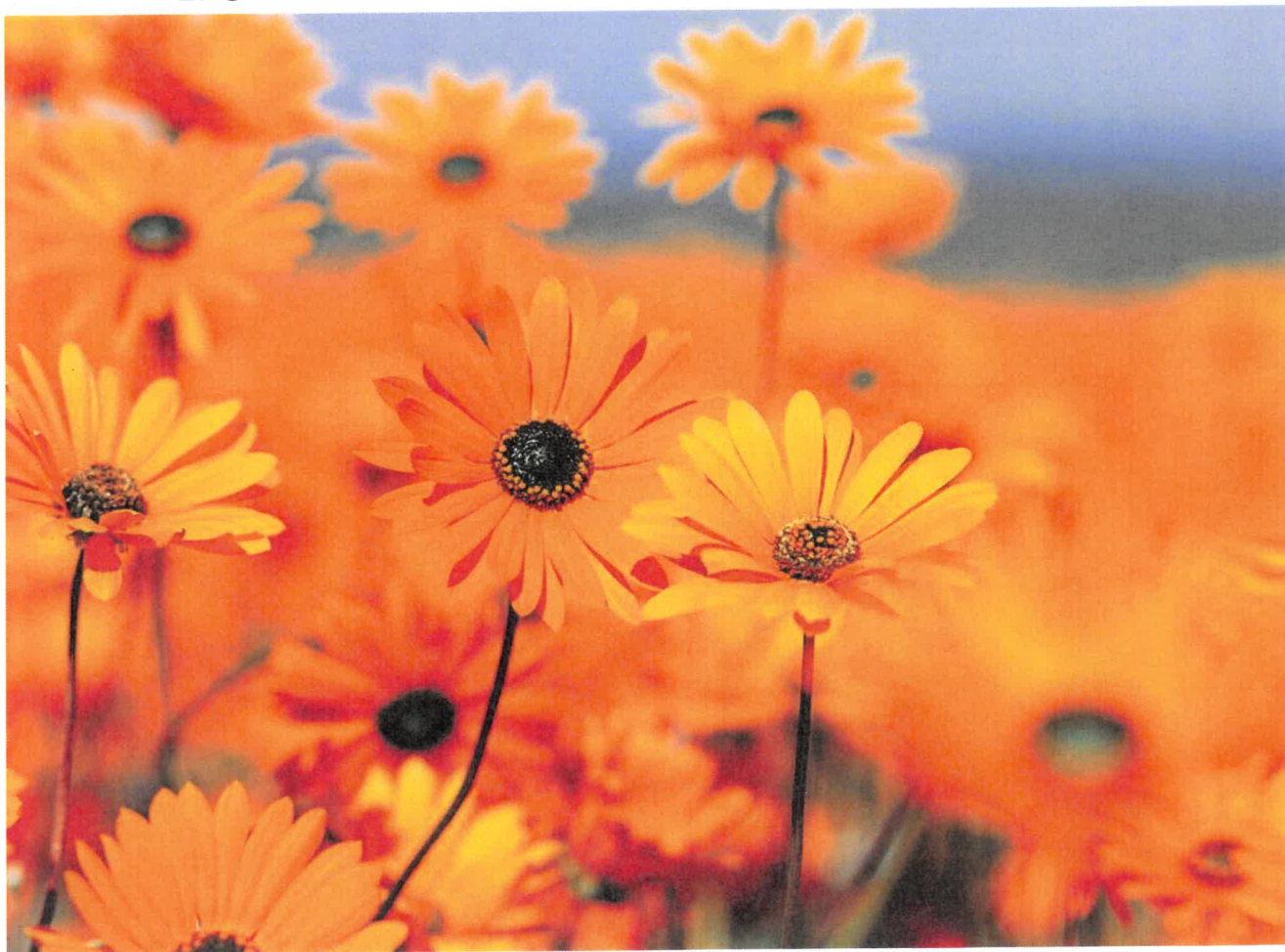




ÅRSREDOVISNING 2019

2019-01-01 - 2019-12-31



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka (org.nr 714000-1434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna Älta 18:1 och 18:2 med adress Oxelvägen 37-59 i Älta, Nacka kommun. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Byggnaderna färdigställdes 1967 och samtliga 320 lägenheter är upplåtna med borätt.

Taxeringsvärdet för byggnader och mark redovisas längre fram i not till balansräkningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Frågor och arbeten av större karaktär som hanterats:

- Energi och ventilation
- planering av nya garageplatser
- planering inför eventuellt stambyte

P-platser

I och med att garaget skall rivas har vi utökat våra parkeringsplatser med 46 stycken framför hus 1. De kommer att förses med uttag för motorvärmare. Det arbetet är påbörjat och skall i skrivande stund kunna tas i bruk den 1.4.2020. Vi har dessutom hyrt 50 platser i garaget tills vidare. Platserna är fördelade efter den enkät som skickades ut i höstas. Vi kommer dessutom att anlägga ytterligare 7 platser bakom hus 4 för att kunna tillgodose så många som möjligt med parkeringsplatser.

Besiktningar

Den årliga besiktningen av föreningens lekplatser är genomförd.

Driftskostnad

Föreningens kostnader för drift och underhåll har ökat något i jämförelse med föregående år. Bl a har kostnader för planerade reparationer ökat med ca 600 000:-.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 405 medlemmar. *vjb*



Möten

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 24 maj på Kulturknuten i Älta Centrum.

Styrelsen har under året bemannats av:

Claes Eveland	ordförande
Gunilla Larsson	vice ordförande
Alexander Bea	ledamot
Anna Belmondo Bergstrand	ledamot
Kalle Grennfalk	ledamot
Louize Nyström	ledamot
Kaj Lindqvist	ledamot
Christina Gauffin	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Till kommande ordinarie föreningsstämma 2020, löper mandatperioderna ut för följande ledamöter Alexander Bea, Claes Eveland, Kalle Grennfalk, Gunilla Larsson och Kaj Lindqvist.

Arbetsutskott (AU)

Vi har under året haft ett arbetsutskott bestående av Claes Eveland Gunilla Larsson och Louize Nyström. Detta utskott har under året i första hand hanterat brådsakande ärenden mellan ordinarie styrelsemöten. Hela Utskottet eller delar därav har även deltagit vid samtliga möten med VårumsTeknik och HSB avseende det pågående stambytet.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Kaj Lindqvist.

Revisorer

Av föreningen vald revisor: Else Westberg
Revisorssuppleant Wibeke Fredell
Av HSB utsedd revisor: BoRevision AB

Sammanträden

Styrelsen har genomfört 12 protokollförda styrelsemöten under 2019, inklusive ett konstituerande möte. Styrelsen har även genomfört en planeringshelg. *np*



Arvoden

Under 2019 betalade föreningen ut arvode till ledamöter av styrelsen uppgående till 274 649 kronor. Styrelsen har enligt stämmobeslut till sitt årliga förfogande fyra basbelopp för arvoden samt ytterligare två basbelopp för ”arbeten utöver det vanliga”. Styrelsen har under året använt de två extra basbeloppen för ersättning avseende det omfattande arbetet med och inför stambytet. Prisbasbeloppet för 2019 var 47 400 kronor

Lägenheter och lokaler

.	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok .
Antal	96	160	32	32 .

Föreningen har 320 bostadsrätter, samtliga upplåtna åt bostadsrättsinnehavare.

Under året har 16 överlåtelse gjorts och övernattningslägenheten har varit uthyrd endast 31 nätter p g a stamrenoveringen där de boende med läkarintyg har fått disponera den under en längre period.

Stort tack till vår granne Vassil Staev som hjälper oss med bokningar av övernattningslägenheten.

Trappombuden

Styrelsen och trappombuden träffades vid två tillfällen.

Medlemsinformation

Under året har några nummer av informationsbladet Svalan producerats och distribuerats. Föreningen har numera övergått till att informera medlemmarna via de elektroniska anslagstavlor som är placerade i entréerna och via hemsidan www.hsb.se/stockholm/stenso.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har efter stämman 2019 bemannats av: Inger Hargerud (sammankallande), Gunilla Wehlin, Matti Hargerud och Björn Sundh. Kommitténs huvuduppgift är att samordna fritidsverksamheten inom föreningen vilket man gör med bravur.

Flaggkommittén

Flaggkommittén har efter stämman 2019 bemannats av: Aicha El Hajjaj (sammankallande) och Lars Lindman.

Valberedningen

Valberedningen har efter stämman 2019 bemannats av: Björn Sundh (sammankallande), Ingalill Lindman och Jubed Jalil *ny*



EKONOMIN

Ekonomi – Resultat och ställning

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	715	681	684	695	709
Totala intäkter kr/kvm	792	755	836	767	777
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	220	190	216	188	263
Belåning, kr/kvm	3 934	3 028	3 066	3 108	3 156
Räntekänslighet	6%	4%	5%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	478	484	534	469	390
Energikostnader kr/kvm	188	195	182	188	159
Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	20 814	20 157	22 336	20 499	20 773
Resultat efter finansiella poster	2 524	2 319	1 918	93	3 789
Soliditet	30%	34%	33%	31%	31%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	21 161 031
Rörelsekostnader	- 17 606 530
Finansiella poster	- 1 030 836
Årets resultat	2 523 665
Planerat underhåll	+ 606 836
<u>Avskrivningar</u>	<u>+ 2 751 288</u>
Årets sparande	5 881 788

**Årets sparande
per kvm total yta**

220 *73p*



Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 805 900	0	25 403 128	14 121 465	2 318 946
Reservering till fond 2019			89 000	-89 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-606 836	606 836	
Balanserad i ny räkning				2 318 946	-2 318 946
Årets resultat					2 523 665
Belopp vid årets slut	2 805 900	0	24 885 292	16 958 247	2 523 665

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	16 440 411
Åretsresultat	2 523 665
Reservering till underhållsfond	- 89 000
Ianspråktagande av underhållsfond	606 836
Summa till stämmans förfogande	19 481 912

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	19 481 912
-------------------------	------------

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

Avgifter

Vår goda ekonomi skapade utrymme för en avgiftssänkning på 4% för 2015 och för 2016 sänktes avgifterna med ytterligare 2%. Fr o m den 1 april 2017 sänktes avgifterna med ytterligare 2%. Med anledning av stambytet som startades i februari 2019 så höjdes avgiften med 5% den 1 januari 2019. Den 1 januari 2020 höjdes avgiften med ytterligare 5%. Vi har beräknat att vi behöver höja med någon eller några procent även i början av 2021.

Motioner och förslag

Motioner

Inga motioner har inkommit. *no*



Övertagande av mark

Nacka kommun har inkommit med önskemål att förvärva en del av vår mark genom köp. Det gäller utmed Oxelvägen mot Centrum där kommunen önskar köpa en del av vår mark, ca 2-2,5 m av vår mark för att kunna bredda gatan med bredare cykelbana och trottoar. Den erbjudna summan är 43 750:-. Styrelsen har godkänt försäljningen men avyttrande av mark kräver ett årsmötesbeslut.

Förslag

Styrelsen föreslår stämman att godkänna försäljningen av en 2-2,5 meter markremsa utanför vår nya parkering.

ny





Org Nr: 714000-1434

Styrelsen för HSB Brf Stensö i Nacka

Org.nr: 714000-1434

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31
vjp

**HSB Brf Stensö i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 814 143	20 156 748
Övriga rörelseintäkter	Not 2	346 888	32 674
		<u>21 161 031</u>	<u>20 189 422</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 787 449	-12 943 796
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 108 729	-1 101 165
Planerat underhåll		-606 836	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-352 228	-296 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 751 288</u>	<u>-2 751 871</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-17 606 530</u>	<u>-17 093 232</u>
Rörelseresultat		3 554 501	3 096 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	68 420	66 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 099 256	-843 622
Summa finansiella poster		<u>-1 030 836</u>	<u>-777 244</u>
Årets resultat		2 523 665	2 318 946

njo

**HSB Brf Stensö i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 107 993 297 110 637 565

Inventarier och maskiner

Not 9 107 020 214 040

Pågående nyanläggningar

Not 10 40 864 690 3 667 845

148 965 007 114 519 450*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

148 965 707 114 520 150**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

22 700 21 639

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 688 412 3 395 272

Placeringskonto HSB Stockholm

2 230 924 228 402

Övriga fordringar

Not 12 18 438 17 852

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 068 102 742 060

7 028 576 4 405 225

Kortfristiga placeringar

Not 14 2 000 652 13 000 642

Kassa och bank

Not 15 0 106 787

Summa omsättningstillgångar

9 029 228 17 512 654**Summa tillgångar****157 994 935** **132 032 804**

220

**HSB Brf Stensö i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 805 900

2 805 900

Yttre underhållsfond

24 885 292

25 403 128

27 691 192

28 209 028

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 958 247

14 121 465

Årets resultat

2 523 665

2 318 946

19 481 912

16 440 411

Summa eget kapital

47 173 104

44 649 439

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

104 318 149

80 076 149

104 318 149

80 076 149

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

838 000

858 000

Leverantörsskulder

1 374 880

2 381 537

Skatteskulder

37 984

36 702

Fond för inre underhåll

1 490 026

1 432 307

Övriga skulder

Not 18

159

360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 762 634

2 598 310

6 503 682

7 307 216

Summa skulder

110 821 831

87 383 365

Summa eget kapital och skulder**157 994 935****132 032 804**

nb

**HSB Brf Stensö i Nacka**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 523 665	2 318 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 751 288	2 751 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 274 952	5 070 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-327 689	430 407
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-783 534	1 165 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 163 730	6 666 425
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 196 845	-8 412 680
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-37 196 845	-8 412 680
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	24 222 000	-1 020 002
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	24 222 000	-1 020 002
Årets kassaflöde	-8 811 115	-2 766 257
Likvida medel vid årets början	16 731 104	19 497 361
Likvida medel vid årets slut	7 919 988	16 731 104

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

njo



HSB Brf Stensö i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,91% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 340 872 kr.

np

**HSB Brf Stensö i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 011 894	18 109 200
Årsavgifter el	859 650	902 438
Hyror	1 099 607	1 281 724
Övriga intäkter	106 601	168 001
Bruttoomsättning	21 077 752	20 461 363
Avgifts- och hyresbortfall	-143 534	-184 457
Hyresförluster	-51	-134
Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
	20 814 143	20 156 748
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning Folksam	346 888	32 674
	346 888	32 674
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 354 219	1 573 851
Reparationer	2 505 360	1 922 936
El	1 990 717	1 970 545
Uppvärmning	2 602 486	2 850 806
Vatten	1 285 327	1 302 524
Sophämtning	851 207	869 217
Fastighetsförsäkring	311 447	288 377
Kabel-TV och bredband	388 934	679 841
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	441 860	427 840
Förvaltningsarvoden	1 014 480	996 412
Övriga driftkostnader	41 413	61 446
	12 787 449	12 943 796
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	648 066	751 451
Förbrukningsinventarier och varuinköp	219 939	78 769
Administrationskostnader	124 836	148 725
Extern revision	24 688	24 075
Medlemsavgifter	91 200	98 146
	1 108 729	1 101 165
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	165 650	150 350
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	108 999	70 829
Sociala avgifter	61 043	58 144
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	1 337	1 878
	352 228	296 400
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 029	820
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 522	2 579
Ränteintäkter HSB bunden placering	61 975	62 162
Övriga ränteintäkter	894	817
	68 420	66 378
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 098 816	839 224
Övriga räntekostnader	440	4 398
	1 099 256	843 622

vzo



HSB Brf Stensö i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 734 753	132 331 569
Anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
Årets investeringar	0	6 403 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 246 788	153 246 788
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 609 223	-39 964 372
Årets avskrivningar	-2 644 268	-2 644 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 253 491	-42 609 223
Utgående bokfört värde	107 993 297	110 637 565
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	70 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	166 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	52 000	0
Summa taxeringsvärde	388 122 000	293 000 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	747 777	747 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 777	747 777
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-533 737	-426 717
Årets avskrivningar	-107 020	-107 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640 757	-533 737
Bokfört värde	107 020	214 040
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 667 845	1 658 349
Årets investeringar	37 196 845	2 009 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 864 690	3 667 845
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 718	17 852
Övriga fordringar	720	0
	18 438	17 852

12b

**HSB Brf Stensö i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 066 077	731 135				
	Upplupna intäkter	2 025	10 925				
		1 068 102	742 060				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	13 000 000				
	Medlemsbevis Fonus	852	642				
		2 000 852	13 000 642				
Not 15	Kassa och bank						
	Nordea	0	106 787				
		0	106 787				
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea Hypotek	39788897649	1,35%	2024-03-01	35 238 539	0	
	Nordea Hypotek	39788926355	0,66%	2020-03-06	24 008 648	0	
	Nordea Hypotek	39788926401	0,65%	2022-08-17	13 943 714	0	
	Nordea Hypotek	39788934536	0,75%	2023-08-16	13 573 714	280 000	
	Stadshypotek	104173	1,35%	2020-09-01	3 709 913	258 000	
	Stadshypotek	254155	1,17%	2021-09-30	14 681 621	300 000	
					105 156 149	838 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 318 149	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 966 149	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					130 632 200	106 306 800
Not 17	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					838 000	858 000
Not 18	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					159	360
					159	360	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					94 639	49 635
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 750 579	1 572 150
	Övriga upplupna kostnader					917 416	976 525
					2 762 634	2 598 310	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



HSB Brf Stensö i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-10

Alexander Bea
Alexander Bea

Claes Eveland
Claes Eveland

Kalle Grennfalk
Kalle Grennfalk

Anna Bergstrand
Anna Bergstrand

Gunilla Elisabe Larsson
Gunilla Elisabe Larsson

Louize Nystrom
Louize Nystrom

Christina Gauffin
Christina Gauffin

Kaj Lindqvist
Kaj Lindqvist

Vår revisionsberättelse har 2020-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Eise Westberg
Eise Westberg
Av föreningen vald revisor

Daniel Jönvall
Daniel Jönvall
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stensö i Nacka, org.nr. 714000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stensö i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens 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 den 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. 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.

Revisor 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 misstag, 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 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. Risker 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.

7/6

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Stensö i Nacka för räkenskapsåret 2019 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

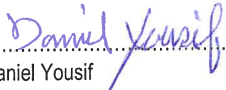
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

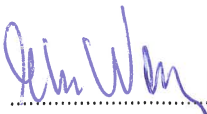
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 20 / 5 2020


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Elise Westberg
Av föreningen vald revisor