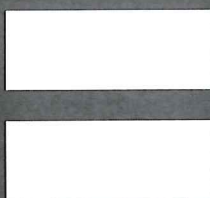


Årsredovisning 2019



Brf Husarhagen

Org nr 769618-2109

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Husarhagen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 februari 2020.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Garphyttan 2 i Stockholms kommun.

Tomträttsavgälden är oförändrad t o m den 30 juni 2021.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 83 bostadsrätter samt en lokal.

Den totala boarean (BOA) är 7 109 kvm och lokalarean (LOA) 82 kvm.

Föreningen har 48 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
35 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 30 december 2013.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA:1 avseende grön- och kommunikationsytor, garage med 106 bilplatser samt åtta motorcykelplatser som förvaltas genom samfällighetsförening. GA:2 avseende sopsugsanläggning, spillvattenledning, undercentral, el- och telerum, sopsorteringsrum, cykelförråd och cykelparkeringar som förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal för GA:1 är 83/192 och för GA:2 83/123.

C
EF 2m
Höch

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme, el och tele till förmån för Garphyttan 1.

Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande;

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Rorros mix HB	ja	107	2021-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 juli 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 120 000 kr exkl sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller för perioden från ordinarie stämma våren 2019 till ordinarie stämma 2020.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 135 kronor per kvadratmeter BOA och LOA exklusive areor för garage.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde är 321 723 000 kr, varav byggnadsvärde är 180 762 000 kr och markvärde 140 961 000 kr. Värdeår är 2013. Taxeringsvärde för Garphyttan GA:1 är 15 600 000 kr, andelstal 83/192.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eric Forsner
	Lars Ekevärn
	Christian Karlsson
	Mertil Melin
	Ewa Köhnke Österlöf

S
E
K
ch

Suppleanter Eva Kasberg
 Solveig Ahlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (tolv) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Mikael Strömquist
Gun Berglund
Ylva Pernolf
Markus Christiansson

Sammankallande utses inom valberedningen.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddstolpe med plats för laddning av två bilar har monterats i garaget.

De under 2018 överlåtna balkongytorna till två medlemmar på Högviltsgatan 11 har färdigställts, besiktigats och slutbetalats.

Nytt tvåårigt elavtal har tecknats med Fortum. Underhållsavtal har tecknats med Envac avseende föreningens delar av sopsugsystemet.

Cykelrensning och färdigställande av ytterligare platser i cykelrum har genomförts. Ett nytt utrymme för cykelförvaring har dessutom skapats på Fågelhundsgatan 26.

Inom samfälligheten GA1 har avtal med en ny entreprenör för skötsel av gården under sommar och vinter tecknats.

Nya stadgar antogs vid ordinarie stämma den 2019-05-15.

✓ 22
E 25
ch

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 145 (142) medlemmar. Under året har 25 (18) medlemmar tillträtt samt 22 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (9) antal överlåtelser. Antal medlemmar som beviljats andrahandsuthyrning uppgår till 3 (5).

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 434	6 494	6 431	6 387	6 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 316	-3 385	-3 424	-3 353	-3 369
Soliditet (%)	91,0	90,8	90,7	90,6	90,5
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 397	1 327	1 289	1 360	1 344
Fastighetslån/kvm, kr	5 434	5 672	5 785	5 897	6 003
Årsavgift/kvm, kr	678	678	670	660	660

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter exklusive hushållsel och varmvatten dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	263 922 596	161 742 404	1 885 229	-14 036 005	-3 385 320	410 128 904
Disposition av föregående års resultat:			778 453	-4 163 773	3 385 320	0
Årets resultat					-3 315 647	-3 315 647
Belopp vid årets utgång	263 922 596	161 742 404	2 663 682	-18 199 778	-3 315 647	406 813 257

BR
LE
CH

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 199 778
årets förlust	-3 315 647
	-21 515 425

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	970 785
i ny räkning överföres	-22 486 210
	-21 515 425

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

En
S
E
Ch

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 434 468	6 494 105
Summa rörelseintäkter		6 434 468	6 494 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 153 978	-4 165 604
Övriga externa kostnader	4	-279 096	-254 224
Personalkostnader	5	-149 405	-157 704
Avskrivningar		-4 713 000	-4 713 000
Summa rörelsekostnader		-9 295 479	-9 290 532
Rörelseresultat		-2 861 011	-2 796 427
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 636	-588 893
Summa finansiella poster		-454 636	-588 893
Resultat efter finansiella poster		-3 315 647	-3 385 320
Årets resultat		-3 315 647	-3 385 320

✓
LE
ch

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	6	443 490 000	448 203 000
Pågående nyanläggningar		0	117 325
Summa materiella anläggningstillgångar		443 490 000	448 320 325

Summa anläggningstillgångar

443 490 000

448 320 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	34 722
Övriga fordringar	7	2 970 072	2 728 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	527 989	492 622
Summa kortfristiga fordringar		3 498 061	3 255 719

Summa omsättningstillgångar

3 498 061

3 255 719

SUMMA TILLGÅNGAR

446 988 061

451 576 044

✓
LE
2021

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

425 665 000

425 665 000

Fond för yttre underhåll

2 663 682

1 885 229

Summa bundet eget kapital

428 328 682

427 550 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-18 199 778

-14 036 004

Årets resultat

-3 315 647

-3 385 320

Summa fritt eget kapital

-21 515 425

-17 421 324

Summa eget kapital

406 813 257

410 128 905

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

38 327 935

39 725 000

Summa långfristiga skulder

38 327 935

39 725 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

300 000

300 000

Förskott från kunder

91 200

166 200

Leverantörsskulder

293 073

300 541

Skatteskulder

181 880

174 420

Övriga skulder

7 805

802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

972 911

780 176

Summa kortfristiga skulder

1 846 869

1 722 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

446 988 061

451 576 044

LE
2020

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 315 647	-3 385 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 713 000	4 713 000
Förändring skatteskuld/fordran		7 460	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 404 813	1 327 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		34 722	-3 125
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 166	26 966
Förändring av leverantörsskulder		-7 468	-22 948
Förändring av kortfristiga skulder		124 736	-47 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 553 637	1 281 175
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-117 325
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		117 325	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		117 325	-117 325
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 397 065	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 397 065	-1 100 000
Årets kassaflöde		273 897	63 850
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 591 656	2 527 806
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 865 553	2 591 656

See
LE
DoCh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 821 768	4 821 768
Hyror lokaler	184 080	178 071
Hyror garage	964 100	961 300
Fastighetsskatt	27 228	24 960
El	288 417	279 127
Vatten	101 453	104 910
Avgift andrahandsupplåtelse	0	4 107
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	1 689	0
Övriga ej momspliktiga intäkter	45 733	119 862
	6 434 468	6 494 105

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	333 555	323 832
Trädgårdsskötsel	0	600
Trivselåtgärder	0	968
Hyra av entrémattor	24 580	27 279
Serviceavtal	10 362	9 841
Hisskostnader	52 349	27 089
Gemensamhetsanläggning	271 212	247 974
Reparationer	64 027	27 878
Hissreparationer	4 572	4 748
Planerat underhåll	29 794	192 332
Fastighetsel	651 529	628 967
Uppvärmning	496 666	526 401
Vatten och avlopp	153 686	131 237
Avfallshantering	196 221	146 885
Försäkringskostnader	47 352	44 025

✓ EL
✓ E
✓ D

Tomträttsavgäld	1 593 400	1 593 400
Bredband	206 120	206 116
Teknisk förvaltning	0	3 000
Förbrukningsinventarier	1 495	1 473
Förbrukningsmaterial	17 058	20 934
Övriga driftskostnader	0	625
	4 153 978	4 165 604

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	94 670	87 210
Datorkommunikation	0	1 616
Portokostnader	5 460	5 257
Kontorsmaterial	1 764	0
Årsredovisning tryck/publicera	0	3 385
Föreningsgemensamma kostnader	12 280	19 259
Revisionsarvode	48 830	3 603
Ekonomisk förvaltning	82 718	77 904
Bankkostnader	2 200	2 000
Juridisk konsultation	0	21 548
Bolagsverket	0	1 500
Mätdata	20 259	20 780
Övriga poster	10 915	10 162
	279 096	254 224

Avseende revisionsarvode; felaktig periodisering 2018 vilket gjort att dubbla arvoden bokförts 2019.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala avgifter	29 405	37 704
	149 405	157 704

5
L
E
CH

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 590 000	325 590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 590 000	325 590 000
Ingående avskrivningar byggnader	-15 499 000	-12 236 000
Årets avskrivningar byggnader	-3 263 000	-3 263 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 762 000	-15 499 000
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	145 000 000	145 000 000
Utgående värde tomträtt	145 000 000	145 000 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-6 888 000	-5 438 000
Årets avskrivningar tomträtt	-1 450 000	-1 450 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-8 338 000	-6 888 000
Utgående redovisat värde	443 490 000	448 203 000
Taxeringsvärden byggnader	180 762 000	160 980 000
Taxeringsvärden mark	140 961 000	101 516 000
	321 723 000	262 496 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	87 546	87 546
Avräkningskonto förvaltare	2 865 553	2 591 656
Fordran GA:2	16 973	49 173
	2 970 072	2 728 375

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 260	25 739
Försäkringspremier	16 454	14 442
Tomträttsavgäld	398 350	398 350
Bredbandsavgifter	18 225	17 177
Samfällighetskostnad	59 439	59 439
Passerkontroll	10 870	10 362
Trafikkontoret	2 391	1 835
Upplupna kundfordringar	0	-34 722
	527 989	492 622

✓
cu
LEH
Bo

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,68	2021-03-28	6 602 935	7 700 000
SEB	1,26	2021-03-28	10 675 000	10 775 000
SEB	1,07	2024-03-28	12 925 000	13 025 000
SEB	0,98	2020-03-28	8 425 000	8 525 000
			38 627 935	40 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-300 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	3 739	3 729
Styrelsearvoden	81 000	81 000
Sociala avgifter	30 905	30 905
Revision	23 000	-1 104
Elkostnader	64 413	63 416
Uppvärmningskostnader	76 393	74 780
Avfallshantering	13 076	0
Vatten- och avlopp	33 544	0
Reparationer	19 106	0
Förutbetalda avgifter och hyror	627 735	527 450
	972 911	780 176

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetssinteckning	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

6
LE
2024

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket i 2020-02-21.

Stockholm 2020-04-08


Mertil Melin


Lars Ekevärn


Eric Forsner


Christian Karlsson


Ewa Köhnke Österlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husarhagen, org.nr 769618–2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husarhagen för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husarhagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 8 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor