



Org Nr: 702002-5594

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF VÅRSÅDDEN (2096)

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rågaxet 1, Höräfsan 1, Hövolmen 1, Rågåkern 1, Vårsådden 1 i Stockholms kommun. Föreningen äger ej marken och belastas därmed med ett tomträttsavtal.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	428	28743
Hyresrätter	0	0
Lokaler	13	1132
Parkering och garageplatser	306	

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2018	Bastun	Renovering samt inköp av gymtrustning
2018	Energideklaration	
2018	Stamspolning	Stående stammar
2018	OVK besiktning	

Årsavgifter

Månadsavgiften har höjts med 3 % under 2018. Avgiften höjs med 3 % under 2019.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll (

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Portar	Utbyte

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Tomtin	Ordförande
Lotta Wildenius	Ledamot
Lars Lindros	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Dragan Radulovic	Ledamot
Senor Abdulkarim	Ledamot
Kari Varis	Suppleant, sekreterare
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Tomtin, Lotta Wildenius och Stefan Larsson

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Tomtin, Lars Lindros och Lotta Wildenius. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lidija Wukovic	Föreningsvald ordinarie
Gregor Borgstrand	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Finns ingen.

Valberedning

Valberedningen består av Anita Skogsberg, Katarina Decker och Gunilla Larsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-04-05

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 534 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 43 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen



För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabeller nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	606	588	576	559	560
Totala Intäkter kr/kvm	634	611	594	585	583
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	131	121	132	142	143
Belåning, kr/kvm	0	273	276	279	486
Räntekänslighet	0%	0%	0%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	471	453	425	409	407
Energikostnader kr/kvm	207	204	201	192	187

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

5

6

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 930	18 252	17 730	17 462	17 393
Resultat efter finansiella poster	1 940	1 734	3 113	3 511	3 002
Soliditet	88%	72%	71%	68%	55%

(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		18 930 417
Rörelsekostnader	-	16 951 100
Finansiella poster	-	38 968
Årets resultat		1 940 350
Planerat underhåll	+	1 226 826
Avskrivningar	+	729 580
Årets sparande		3 896 756
Årets sparande per kvm total yta		131

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 943 260	898 776	6 428 734	19 713 263	1 734 165
Reservering till fond 2018			506 000	-506 000	
Reservering till fond 2017			732 000	-732 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 226 826	1 226 826	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 141 085	1 141 085	
Balanserad i ny räkning				1 734 165	-1 734 165
Årets resultat					1 940 350
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	5 298 823	22 577 339	1 940 350

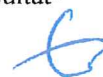
Styrelsens disposition

Balanserat resultat	21 856 513
Årets resultat	1 940 350
Reservering till underhållsfond	-506 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 226 826
Summa till stämmans förfogande	24 517 688

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	24 517 688
-------------------------	-------------------

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






Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 930 417	18 251 843
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 054 491	-13 517 546
Övriga externa kostnader	Not 3	-486 536	-433 268
Planerat underhåll		-1 226 826	-1 141 085
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-453 667	-452 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 580	-729 580
Summa rörelsekostnader		-16 951 100	-16 273 756
Rörelseresultat		1 979 318	1 978 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 337	30 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-47 305	-274 724
Summa finansiella poster		-38 968	-243 922
Årets resultat		1 940 350	1 734 165



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	25 229 829	25 959 409
	<u>25 229 829</u>	<u>25 959 409</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>25 230 329</u>	<u>25 959 909</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

34 703	11 738
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 198 609	12 191 117
-----------	------------

Övriga fordringar

Not 9	85 148	65 467
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	1 125 952	653 453
	<u>9 444 412</u>	<u>12 921 775</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 500 000	4 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	3 000	3 000
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>11 947 412</u>	<u>16 924 775</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>37 177 741</u>	<u>42 884 684</u>
-------------------	-------------------

9



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 943 260

1 943 260

Upplåtelseavgifter

898 776

898 776

Yttre underhållsfond

5 298 823

6 428 734

8 140 8599 270 770*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

22 577 339

19 713 263

Årets resultat

1 940 350

1 734 165

24 517 68821 447 428

Summa eget kapital

32 658 54730 718 197**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

0

8 075 030

08 075 030*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

0

85 676

Leverantörsskulder

1 563 341

1 166 819

Skatteskulder

9 097

0

Fond för inre underhåll

123 767

128 431

Övriga skulder

Not 13

115 241

129 087

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

2 707 7482 581 444

4 519 194

4 091 456

Summa skulder

4 519 194

12 166 486

Summa eget kapital och skulder**37 177 741****42 884 684**



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 940 350	1 734 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	729 580	729 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 669 930	2 463 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-515 145	16 697
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	513 413	432 054
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 668 198	2 912 496
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-8 160 706	-85 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 160 706	-85 676
Årets kassaflöde	-5 492 508	2 826 820
Likvida medel vid årets början	16 194 117	13 367 297
Likvida medel vid årets slut	10 701 609	16 194 117

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

11



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 1,47 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och innspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 405 899	16 895 489
Hyror	1 256 961	1 266 308
Övriga intäkter	318 024	129 305
Bruttoomsättning	18 980 884	18 291 102
Avgifts- och hyresbortfall	-46 201	-38 997
Hyresförluster	-4 266	-262
	18 930 417	18 251 843
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	1 807 736	1 795 001
Reparationer	1 679 872	1 409 095
El	662 710	549 767
Uppvärmning	4 824 424	4 872 997
Vatten	790 902	664 588
Sopbortföring	470 290	468 435
Fastighetsförsäkring	449 882	448 443
Kabel-TV och bredband	435 910	423 107
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	625 746	616 330
Förvaltningsarvoden	925 405	903 371
Tomträttsavgäld	1 277 400	1 277 400
Övriga driftkostnader	104 214	89 012
	14 054 491	13 517 546
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 656	39 854
Administrationskostnader	218 162	245 171
Extern revision	31 563	28 963
Konsultkostnader	99 875	0
Medlemsavgifter	119 280	119 280
	486 536	433 268
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 000	252 050
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	94 900	88 500
Sociala avgifter	100 043	100 052
Pensionskostnader och förpliktelser	-1 276	1 676
	453 667	452 278
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 275	4 720
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 580	25 044
Övriga ränteintäkter	482	1 038
	8 337	30 802
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 185	274 126
Övriga räntekostnader	1 120	598
	47 305	274 724

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 661 368	49 661 368
 Ingående avskrivningar	-23 701 959	-22 972 379
Årets avskrivningar	-729 580	-729 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 431 539	-23 701 959
 Utgående bokfört värde	25 229 829	25 959 409
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 628 000	3 628 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 723 000	1 723 000
Summa taxeringsvärde	351 351 000	351 351 000
 Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
 Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	62 898	64 148
Skattefordran	0	319
Övriga fordringar	22 250	1 000
	85 148	65 467

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 124 983	651 064
Upplupna intäkter	969	2 389
	1 125 952	653 453
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	4 000 000
	2 500 000	4 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
	3 000	3 000
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	18 555	18 555
Källskatt	106 464	105 164
Övriga kortfristiga skulder	-9 778	5 368
	115 241	129 087
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 462 913	1 467 103
Övriga upplupna kostnader	1 244 835	1 114 341
	2 707 748	2 581 444
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-11


Anne Källman


Dragan Radulovic


Jan Torstin


Kari Varis

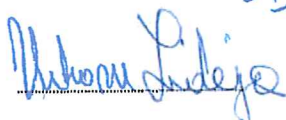

Lars Gustav Lindros


Lotta Wildenius


Senor Abdulkarim Nouri


Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 20190430 lämnats beträffande denna årsredovisning





Joakim Mattsson
Borevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för räkenskapsår år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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.

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.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 30/4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lidija Wukovic

Av föreningen vald revisor

