



Org Nr: 702001-9480

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Org.nr: 702001-9480

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-05-01 - 2020-04-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Stockholm kommun följt av tomträttsavtalets längd:

Gränö 2, 2021-06-30

Gränö 3, 2021-06-30

Gränö 4, 2021-06-30

Skarpö 1, 2022-03-31

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	174	12 102
Hyseslokal	2	157
Förråd	3	38
Föreningslokal	1	144
Parkeringar och garageplatser	118	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 2020-07-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av entréer i port 87 och 83. Fasadtvätt genomfört på alla husen. Balkongerna är färdigrenoverade i framkanterna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	Målning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1982		Fasadrenovering
1995		Tak o fönster renovering
1997		Trapp o balkongrenovering
2013-2014		Stambyte, nya vatten - avloppstammar i kö o badrum, nya El-stammar.
2014-2015		OVK besiktning
2016-2017	Hus 87,89,91,83	Renovering o modernisering hissar, byte av utombsbelysning
2018		Byte av lås system
2019		Lekplatsen har renoverats klart

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-17. Vid stämman deltog 65 medlemmar varav 57 var röstberättigade.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Rosell	Ledamot
Susanne Hedgren	Ledamot
Bo Algeson	Ledamot
Fredrik Strömberg	Ledamot
Cindy Ahvander	Ledamot
Sten Becker	HSB-ledamot
Jan Karlsson	Suppleant
Ken Bjerregard	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Rosell, Cindy Ahvander och Fredrik Strömberg. Samt suppleanterna Jan Karlsson och Ken Bjerregard.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Agneta Rosell, Bo Algeson, Cindy Ahvander, Susanne Hedgren och Fredrik Strömberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann Lieskounig	Föreningsvald ordinarie
Daniel Arvidsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Cindy Ahvander och Ken Bjerregard.

Valberedning

Valberedningen består av Sanja Sain Strömberg, Tobias Andersson och Joakim Flachsbinder.

Anställda

Föreningen har två anställda fastighetsskötare varav en arbetar med fördelningen 40 % fastighetsskötsel och 60% administrativt arbete.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-03-24.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 236 (228) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (10) överlåtelser skett.

0.7



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

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 tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	678	675	655	645	646
Totala Intäkter kr/kvm	723	717	692	693	691
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	195	167	128	162	177
Belåning, kr/kvm	1 877	1 928	1 972	2 015	2 059
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	307	306	335	306	306
Energikostnader kr/kvm	149	149	156	157	158

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.

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.

07

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 896	8 765	8 450	8 460	8 445
Resultat efter finansiella poster	678	191	594	1 236	1 430
Soliditet	48%	47%	46%	45%	44%

(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	8 896 170
Rörelsekostnader	- 7 347 248
Finansiella poster	- 870 889
Årets resultat	678 033
Planerat underhåll	+ 956 238
Avskrivningar	+ 762 385
Årets sparande	2 396 656
Årets sparande per kvm total yta	196

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	562 700	452 450	10 418 103	11 689 129	190 942
Reservering till fond 2019			230 000	-230 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-956 238	956 238	
Balanserat i ny räkning				190 942	-190 942
Årets resultat					678 033
Belopp vid årets slut	562 700	452 450	9 691 865	12 606 309	678 033

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	11 880 071
Årets resultat	678 033
Reservering till underhållsfond	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond	956 238
Summa till stämmans förfogande	13 284 342

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 284 342
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 896 170	8 764 555
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 816 808	-3 799 613
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 176	-474 470
Planerat underhåll		-956 238	-1 072 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 525 642	-1 564 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 385	-773 081
Summa rörelsekostnader		-7 347 248	-7 683 667
Rörelseresultat		1 548 921	1 080 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	32 845	31 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-903 734	-921 503
Summa finansiella poster		-870 889	-889 947
Årets resultat		678 033	190 942

07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm****Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 37 149 413 37 900 928

Inventarier och maskiner

Not 8 14 891 25 761

37 164 304 37 926 689

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 950 950

950 950

Summa anläggningstillgångar

37 165 254 37 927 639

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 031 495 1 930 946

Placeringskonto HSB Stockholm

3 366 684 3 363 321

Övriga fordringar

Not 10 22 548 41 413

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 305 105 279 078

4 725 833 5 614 757

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 500 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 13 299 036 240 455

Summa omsättningstillgångar

12 524 868 11 855 212

Summa tillgångar**49 690 122 49 782 851**

02

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm****Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

562 700

562 700

Upplåtelseavgifter

452 450

452 450

Yttre underhållsfond

9 691 865

10 418 103

10 707 015

11 433 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 606 309

11 689 129

Årets resultat

678 033

190 942

13 284 342

11 880 071

Summa eget kapital

23 991 357

23 313 324

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 814 400

23 357 600

22 814 400

23 357 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

543 200

543 200

Leverantörsskulder

339 088

377 059

Skatteskulder

7 816

0

Fond för inre underhåll

435 682

411 997

Övriga skulder

Not 16

16 302

24 633

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 542 278

1 755 037

2 884 365

3 111 927

Summa skulder

25 698 765

26 469 527

Summa eget kapital och skulder**49 690 122****49 782 851**

07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	678 033	190 942
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	762 385	773 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 440 418	964 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 163	58 095
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-227 561	307 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 205 694	1 329 146
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-21 701
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-21 701
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-543 200	-543 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-543 200	-543 200
Årets kassaflöde	662 494	764 245
Likvida medel vid årets början	11 534 721	10 770 476
Likvida medel vid årets slut	12 197 215	11 534 721

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB bostadsrättsförening Skarpö 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.

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 1,18 % 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 0 kr.

02

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

Noter	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 308 284	8 138 933
Årsavgifter kabel-TV	73 080	73 045
Hyrer	497 726	486 365
Övriga intäkter	88 694	139 031
Bruttoomsättning	8 967 784	8 837 374
Avgifts- och hyresbortfall	-47 913	-49 118
Avsatt till inre fond	-23 701	-23 701
	8 896 170	8 764 555
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 258	84 366
Reparationer	374 796	310 116
El	284 321	278 535
Uppvärmning	1 309 288	1 329 038
Vatten	240 773	210 316
Sophämtning	292 751	286 821
Fastighetsförsäkring	166 683	179 707
Kabel-TV och bredband	66 863	67 908
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	280 158	268 685
Förvaltningsarvoden	218 694	210 897
Tomträttsavgäld	573 224	573 224
	3 816 808	3 799 613
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	25 847	22 607
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 424	218 280
Administrationskostnader	91 804	97 207
Extern revision	17 175	16 063
Konsultkostnader	29 425	60 000
Medlemsavgifter	53 500	60 313
	286 176	474 470
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	66 470	56 141
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	16 000	19 000
Löner och övriga ersättningar	856 312	930 231
Sociala avgifter	265 853	264 028
Uttagsbeskattning	176 755	164 230
Pensionskostnader och förpliktelser	112 314	103 871
Övriga personalkostnader	24 938	19 562
	1 525 642	1 564 063
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	754	647
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 374	3 361
Ränteintäkter HSB bunden placering	28 537	27 362
Övriga ränteintäkter	181	187
	32 845	31 557
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	902 124	920 280
Övriga räntekostnader	1 610	1 223
	903 734	921 503

07



HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 428 054	55 428 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 428 054	55 428 054
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 527 126	-16 775 611
Årets avskrivningar	-751 515	-751 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 278 641	-17 527 126
Utgående bokfört värde	37 149 413	37 900 928
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	90 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 775 000	1 830 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 281 000	434 000
Summa taxeringsvärde	188 056 000	146 864 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 386 623	1 364 922
Årets investeringar	0	21 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 623	1 386 623
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 360 862	-1 339 296
Årets avskrivningar	-10 870	-21 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 371 732	-1 360 862
Bokfört värde	14 891	25 761
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 548	37 139
Skattefordran	0	4 274
	22 548	41 413
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	298 692	274 194
Upplupna intäkter	6 413	4 883
	305 105	279 078

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

Noter		2020-04-30	2019-04-30
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	6 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
		7 500 000	6 000 000
Not 13	Kassa och bank		
	Swedbank	299 036	240 455
		299 036	240 455
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	</		



HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Noter

2020-04-30

2019-04-30

Stockholm, den 20200803


Agneta Rosell


Bo Algeson


Cindy Ahlander


Fredrik Strömberg


Sten Becker


Susanne Hedgren

Vår revisionsberättelse har 20-08-20 lämnats beträffande denna årsredovisning




Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarpö i Stockholm, org.nr. 702001-9480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30.

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 30 april 2020 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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.

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

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

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.

02

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 Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30 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 20/8 2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Lieskounig
Av föreningen vald revisor