



Org Nr: 769614-9074

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Org.nr: 769614-9074

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ilg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 – 2019-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

FASTIGHETEN

Föreningen bildades den 6 juli 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2006. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Ekerö 5 i Stockholm kommun. Fastigheten innehas tomträtt. Fastighetens adress är Ågesta Broväg och Brattforsgatan, Farsta. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens hus är fullvärdesförsäkrade av Folksam. Den fastighetsförsäkring som föreningen har innehåller bl.a. även ansvarsförsäkring för styrelsen och saneringsavtal för ohyra med Anticimex. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstilläggsförsäkring för föreningens lägenheter. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2019 på Farsta Gård.
På stämman deltog 33 medlemmar.

STYRELSEN OCH REVISORER

Efter föreningsstämman fick styrelsen följande sammanställning:

Ordförande:	Ali Tahamoli
Vice ordförande:	Olle Herlitz
Sekreterare:	Camilla Munter
Ledamot:	Bandula Vedage
Ledamot:	Eila Wärm
Ledamot:	Kjell Ottosson/ Utsedd av HSB Stockholm
Suppleant	Kevin Kors
Suppleant:	Kjell Zeider
Suppleant:	Sune Johansson



Revisor: Gerhard Olsson
Revisorssuppleant: Ingegerd Olsson
Extern revisor: BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

VALBEREDNING

Till valberedning valdes: Eva Fröven Biltén och Anna Lönnqvist

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening: Olov Herlitz, Ali Tahamoli, Bandula Vedage & Eila Wärn.

STYRELSEN

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 10 stycken bostadsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 209 medlemmar, enligt HSB ekonomiska förvaltning.

GÄSTLÄGENHETER OCH FÖRENINGSLOKAL

Föreningen har 2 gästlägenheter för medlemmarna att hyra för övernattande gäster, en gästlägenhet i port 63 och en gästlägenhet i port 77.

Under 2019 har dessa tillsammans varit uthyrda i 168 dygn.

Föreningslokalen i port 71 har varit uthyrd 11 gånger.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avtalshantering

En av styrelsens uppgifter är att förvalta och kontinuerligt gå igenom föreningens avtal.

Ett arbete som ständigt pågår för att ge föreningen de bästa ekonomiska förutsättningar.

Städdagar

Städdagen på våren samlade ett 30-tal medlemmar för städning utomhus.

På höstens städdag rensades i första hand vindarna från cyklar och båda städdagarna avslutades med trevlig samvaro vid grillen.

mg

Hemsidan

Vid årsskiftet 2018/2019 var 135 boende inloggade på vår hemsida.

Laddstolpar

Installationen av 10 st laddstolpar för elbilar avslutades.

Portlåssystem

Installationen av ett nytt portlåssystem och tvättstugebokning avslutades.

Pubkväll

En pubkväll under hösten samlade ett 20-tal medlemmar i föreningslokalen.



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	754	754	754	754	754
Totala Intäkter kr/kvm	856	844	832	834	842
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	241	238	270	224	148
Belåning, kr/kvm	5 092	5 095	5 095	5 095	5 110
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	548	537	487	538	514
Energikostnader kr/kvm	189	193	175	175	156

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 och investeringar

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.

MS

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 601	9 641	9 503	9 527	9 625
Resultat efter finansiella poster	-2 209	-274	-176	-428	-1 411
Soliditet	82%	82%	82%	83%	82%

(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		9 781 167
Rörelsekostnader	-	11 523 775
Finansiella poster	-	465 922
Årets resultat		-2 208 530
Planerat underhåll	+	1 969 865
Avskrivningar	+	2 988 673
Årets sparande		2 750 008
Årets sparande per kvm total yta		241

MK

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	288 112 000	0	4 495 336	-7 924 200	-273 628
Reservering till fond 2018			1 243 000	-1 243 000	
Anspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				-273 628	273 628
Årets resultat					-2 208 530
Belopp vid årets slut	288 112 000	0	5 738 336	-9 440 828	-2 208 530

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 440 828
Årets resultat	-2 208 530
Reservering till underhållsfond	-1 868 000
Anspråktagande av underhållsfond	<u>1 969 865</u>
Summa till stämmans förfogande	-11 547 493

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-11 547 493
-------------------------	--------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 601 197	9 640 712
Övriga rörelseintäkter	Not 2	179 970	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 233 516	-6 149 001
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 615	-110 078
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-204 972	-201 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 988 673	-2 988 678
Summa rörelsekostnader		-11 523 775	-9 449 228
Rörelseresultat		-1 742 608	191 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	21 076	16 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-486 998	-481 277
Summa finansiella poster		-465 922	-465 112
Årets resultat		-2 208 530	-273 628

Mx

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	324 927 481	327 916 154
	<u>324 927 481</u>	<u>327 916 154</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>324 927 981</u>	<u>327 916 654</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2 463	3 224
Not 10	8 459 176	14 158 271

Övriga fordringar

Not 11	609 905	542 082
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>9 071 544</u>	<u>14 703 577</u>
------------------	-------------------

Kortfristiga placeringar

Not 12	8 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 13	483 416	446 516
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>17 554 960</u>	<u>17 150 094</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>342 482 941</u>	<u>345 066 748</u>
--------------------	--------------------

VME



Org Nr: 769614-9074

HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	288 112 000	288 112 000
Yttre underhållsfond	5 738 336	4 495 336
	<u>293 850 336</u>	<u>292 607 336</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 440 828	-7 924 200
Årets resultat	-2 208 530	-273 628
	<u>-11 649 358</u>	<u>-8 197 828</u>
Summa eget kapital	<u>282 200 978</u>	<u>284 409 508</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>58 217 055</u>	<u>58 217 055</u>
	58 217 055	58 217 055
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	523 057	802 239
Skatteskulder	232 695	227 542
Övriga skulder	Not 15 98 551	98 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 210 605</u>	<u>1 311 623</u>
	2 064 908	2 440 185
Summa skulder	<u>60 281 963</u>	<u>60 657 240</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>342 482 941</u>	<u>345 066 748</u>

WAP

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 208 530	-273 628
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 988 673	2 988 678
Kassaflöde från löpande verksamhet	780 143	2 715 050
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 896	-151 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-375 277	47 224
Kassaflöde från löpande verksamhet	333 970	2 611 235
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	333 970	2 611 235
Likvida medel vid årets början	16 490 352	13 879 117
Likvida medel vid årets slut	16 824 322	16 490 352

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



HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt på 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 509 668	8 509 667
	Årsavgifter el	445 401	462 462
	Hyrer	503 560	484 065
	Övriga intäkter	149 704	190 218
	Bruttoomsättning	9 608 333	9 646 412
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 100	-5 700
	Hyresförluster	-36	0
		9 601 197	9 640 712
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	179 970	0
		179 970	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	778 407	914 383
	Reparationer	853 487	543 085
	El	935 221	894 374
	Uppvärmning	1 402 416	1 495 111
	Vatten	298 921	299 926
	Sophämtning	218 016	215 075
	Fastighetsförsäkring	166 337	130 264
	Kabel-TV och bredband	343 308	346 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	118 121	114 366
	Förvaltningsarvoden	424 566	429 836
	Tomträttsavgäld	695 200	695 200
	Övriga driftkostnader	29 652	62 966
	Planerat underhåll	1 969 865	8 338
		8 233 516	6 149 001
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 185	25 694
	Administrationskostnader	31 362	35 693
	Extern revision	14 238	13 861
	Konsultkostnader	0	10 000
	Medlemsavgifter	24 830	24 830
		96 615	110 078
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	135 000	135 000
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	21 500	18 000
	Sociala avgifter	42 472	42 472
		204 972	201 472
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 919	6 017
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 850	9 533
	Övriga ränteintäkter	286	615
		21 076	16 165
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	485 534	481 277
	Övriga räntekostnader	1 464	0
		486 998	481 277



HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 773 515	346 773 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 773 515	346 773 515
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 857 361	-15 868 683
Årets avskrivningar	-2 988 673	-2 988 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 846 034	-18 857 361
Utgående redovisat värde	324 927 481	327 916 154
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	984 000	1 050 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	187 000
Summa taxeringsvärde	244 278 000	196 237 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	118 270	114 436
Avräkningskonto HSB Stockholm	7 840 885	14 043 835
Placeringskonto HSB Stockholm	500 021	0
	8 459 176	14 158 271

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	

Förutbetalda kostnader	602 105	540 132
Upplupna intäkter	7 800	1 950
	609 905	542 082

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	2 000 000
	8 000 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

Nordea	215	215
Swedbank	483 201	446 301
	483 416	446 516

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788763820	1,05%	2021-04-14	17 717 055	0
Nordea Hypotek	39788816169	0,85%	2020-02-12	13 500 000	0
Nordea Hypotek	39788893279	0,75%	2020-03-30	13 500 000	0
Swedbank hypotek	2759368679	0,68%	2020-03-06	13 500 000	0
				58 217 055	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 217 055

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 58 217 055

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 59 254 000 59 254 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	87 255	87 255
Momsskuld	11 296	11 526
Inre fond	0	0
	98 551	98 781

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	55 675	55 056
Förutbetalda hyror och avgifter	719 523	740 397
Övriga upplupna kostnader	435 407	516 170
	1 210 605	1 311 623

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 769614-9074

HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Ali Tahamoli

Bandula Vedage

Camilla Munter

Eila Wärn

Kjell Ottosson

Olle Herlitz

Vår revisionsberättelse har 2020-04-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Farsta Dal i Stockholm, org.nr. 769614-9074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.

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 Farsta Dal i Stockholm 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 17/4-2020

2020-04-22



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gerhard Olsson
Av föreningen vald revisor