

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sättra med säte i Gävle (org.nr 785000-3141) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sättra 79:1 och Sättra 80:1, byggd år 1968-1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). År 2016 friköptes tomträtterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från och med 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>		<u>Total yta m²</u>
24	1 rok	49	1 176
24	2 rok	65	1 560
59	3 rok	80	4 720
6	3 rok	87	522
18	3 rok	89	1 602
<u>24</u>	4 rok	<u>107</u>	<u>2 568</u>
155			12 148

Föreningen har 115 garage med motorvärmare, 4 p-platser med motorvärmare utomhus. En lägenhet nyttjas som gästlägenhet och vävstuga. Föreningen har en hobbylokal samt föreningslokal

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 156 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sven-Erik Svensson	ordförande
Ralf Sundbom	vice ordförande, miljöansvarig
Hjördis Holm	sekreterare, webbansvarig
Agne Larsson	ledamot
Patrik Uggla	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lars Westin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Vicevärd har varit Inger Jensen, Inger Jensen har även haft uppdraget som studieorganisatör.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Erik Svensson och Agne Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Eriks Svensson, Agne Larsson, Ralf Sundbom och Inger Jensen, två i förening.

Revisor har varit PWC, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Roger Forsberg och Inger Jensen.

Valberedningen har hållit två protokollförda sammanträden under året.

Studie- och Fritidsverksamhet

Fritidskommitténs ledamöter har varit Inger Jensen sammankallande, Siv Björklund, Yvonne Nyström, Rita Damberg och Ulla Sundbom.

Fritidskommittén har hållit fyra protokollförda sammanträden under året.

Föreningen har under 2019 haft studiecirklar i travsport, oljemålning, vinprovning och vävning. Fritidsaktiviteter som vår- och höststädning, soppluncher, canasta, grannträff, gårdsfest, luciafirande och julbord.

Miljöansvarig har varit Ralf Sundbom. Under 2018 genomfördes OVK-kontroll och energideklaration. Radonmätning genomfördes under 2019.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Föreningen köper en heltid fastighetsskötartjänst.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 463 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Underhållsplanen uppdaterades den 27 september.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Byte frånluftsfläkt hus 46. Ny belysning i samtliga cykelrum och källare. Målning av alla golv i allmänna utrymmen entréplan samt lagt klinkers i tvättstugor.
2015	Byte frånluftsfläktar i 38,40,42,44 och 48. Upprustning lekplatser
2016	Omläggning tak hus 44. Ny entrédörr föreningslokal. Utvändig målning av samtliga balkongpartier samt balkongstolpar.
2017	Byte av hiss hus 48
2018	Byte fläkt tvättstuga hus 44. Byte tvättmaskiner hus 40.
2019	Byte av hissar hus 44 och 46. Byte fläkt tvättstuga hus 42. Nya elmätare till samtliga lägenheter.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Hissbyte, byte garageportar.
2021	Hissbyte.
2022	Hissbyte.

2023	Omläggning tak.
2024	Omläggning tak

Föreningens fastigheter är väl underhållna. 1988 genomfördes en ombyggnad då husfasaderna tilläggsisolerades och bekläddes med mexitegel, nya fönster med isolerrutor och aluminiumbågar. Stambyte genomfördes 2010

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I avgiften ingår kabel TV (ComHem) och internet (Telenor).

I budget för 2020 ingår 277 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 537 kr/m² 2020.

Föreningen tillämpar individuell mätning av el.

Hyra för garage är 250 kr/månad.

Medlemsinformation

Av föreningens 155 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 096	7 109	7 247	7 175	7 144
Rörelseresultat i tkr	1 278	1 393	1 627	827	1 303
Resultat efter finansiella poster i tkr	662	620	868	139	410
Balansomslutning i tkr	49 087	48 559	48 436	47 676	35 686
Soliditet %	21	20	18	17	22
Årsavgift/kvm* i kr	531	531	531	526	526
Driftskostnad/kvm i kr	316	313	354	378	361
Räntekostnad/kvm i kr	51	64	63	58	74
Bankskuld/kvm i kr	3 045	3 060	3 072	3 088	2 108

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 900	0	4 731 002	3 419 987	619 946
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	619 946	-619 946
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			463 000	-463 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-386 225	386 225	0
Årets resultat					662 294
Belopp vid årets utgång	760 900	0	4 807 777	3 963 159	662 294

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 731 002
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	463 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-386 225
Fondbehållning vid årets slut:	4 807 777

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 963 159
Årets resultat	662 294
Summa	4 625 452

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 625 452**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 095 672	7 109 951
Summa rörelseintäkter		7 095 672	7 109 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 833 981	-3 799 975
Övriga externa kostnader	Not 4	-744 534	-728 360
Underhåll enligt plan	Not 5	-386 225	-226 172
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-153 265	-156 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-653 330	-805 745
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-46 429	0
Summa rörelsekostnader		-5 817 763	-5 716 793
Rörelseresultat		1 277 909	1 393 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		161	1 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 776	-774 298
Summa finansiella poster		-615 615	-773 211
Årets resultat		662 294	619 946

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 552 131	41 310 232
Inventarier och installationer	Not 10	15 952	20 109
Summa materiella anläggningstillgångar		42 568 083	41 330 341

Summa anläggningstillgångar

42 568 083	41 330 341
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 320	2 123
Kundfordringar		2 627	0
Avräkningskonto HSB		3 456 904	4 254 825
Aktuell skattefordran	Not 11	0	1 591
Övriga kortfristiga fordringar		27 039	3 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	494 154	432 338
Summa kortfristiga fordringar		3 985 044	4 694 647

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 533 959	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 533 959	1 500 000

Bank

Not 14	132	1 034 091
	132	1 034 091

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 519 135	7 228 738
-----------	-----------

Summa tillgångar

49 087 218	48 559 080
------------	------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	760 900	760 900
Fond för yttre underhåll	4 807 777	4 731 002
Summa bundet eget kapital	5 568 677	5 491 902

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 963 159	3 419 987
Årets resultat	662 294	619 946
Summa fritt eget kapital	4 625 452	4 039 934

Summa eget kapital

Not 15	10 194 129	9 531 836
--------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	21 860 713	29 909 074
Summa långfristiga skulder		21 860 713	29 909 074

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 134 359	7 268 640
Medlemmarnas inre fond	Not 17	603 649	665 658
Leverantörsskulder		311 200	218 862
Aktuell skatteskuld	Not 18	32 067	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 613	5 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	944 488	959 148
Summa kortfristiga skulder		17 032 376	9 118 170

Summa skulder

38 893 089	39 027 244
------------	------------

Summa eget kapital och skulder

49 087 218	48 559 080
------------	------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	662 294	619 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	653 330	805 745
Utrangering	-69 971	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 245 652	1 425 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 317	-2 932
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	48 487	-348 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 205 822	1 074 408
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 821 100	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-6 788
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 821 100	-6 788
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-182 642	-148 597
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-182 642	-148 597
Årets kassaflöde	-797 920	919 023
Likvida medel vid årets början	6 788 916	5 869 892
Likvida medel vid årets slut	5 990 996	6 788 916

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen. *exklusive skulder till kreditinstitut

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,53% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 186 510 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 454 860	6 454 860
	Hysesintäkt lokaler	500	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	338 850	340 700
	Hysesintäkt övrigt	19 600	19 900
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	0	28 289
	Årsavgift konsumtionsavgift el	264 493	253 482
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 934	11 139
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 435	1 581
		7 095 672	7 109 951
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-197 271	-177 256
	Ventilationsrensning	0	-75 563
	El	-484 711	-551 059
	Uppvärmning	-1 151 243	-1 126 345
	Vatten	-191 964	-195 860
	Renhållning	-186 563	-188 949
	TV, bredband, iptelefoni	-55 704	-55 654
	Serviceavtal	-38 727	-28 194
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 040 945	-1 037 919
	Försäkringar	-123 771	-114 924
	Fastighetsskatt	-226 300	-192 630
	Övriga driftskostnader	-136 783	-55 623
		-3 833 981	-3 799 975
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-30 809	-29 034
	Förvaltningskostnader	-299 688	-289 464
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 137	-12 724
	Föreningsverksamhet	-11 223	-11 704
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-296 144	-293 624
	Medlemsavgifter HSB	-50 500	-50 500
	Arrende, hyra, leasing	-45 033	-41 310
		-744 534	-728 360
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll, Byte av IMD mätare	-331 250	0
	Byte av tvättmaskiner	0	-32 988
	OVK	0	-58 449
	Byte av vattenmätare	0	-40 625
	Byte av takfläkt i tvättstuga	0	-24 375
	Underhåll, Radonarbeten	-54 975	-51 900
	Underhåll mark och utemiljö	0	-17 835
		-386 225	-226 172
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-61 970	-66 650
	Vicevärdsarvode	-68 550	-66 840
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Sociala avgifter	-20 745	-23 051
		-153 265	-156 541
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-649 172	-798 460
	Inventarier	-4 158	-7 285
		-653 330	-805 745
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering av hissar	-46 429	0
		-46 429	0

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 716 199	40 716 199
Årets investering byggnader, byte av hissar	1 821 100	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 224 820	12 224 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 762 119	52 941 019

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 630 787	-10 832 326
Årets avskrivningar byggnader	-649 172	-798 460
Årets utrangering gamla hissar	69 971	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 209 988	-11 630 787

Utgående bokfört värde

42 552 131 41 310 232

Bokförda värden byggnader

30 257 340 29 085 412

Bokförda värden mark

12 224 820 12 224 820

Fastighetsbeteckning: Sättra 79:1 och 80:1 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	52 000 000	15 767 000	67 767 000	58 323 000
Lokaler		1 203 000		1 203 000	
		53 203 000	15 767 000	68 970 000	58 323 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	418 700	411 912
Årets investeringar	0	6 788
Utgående anskaffningsvärden	418 700	418 700

Ingående avskrivningar	-398 591	-391 306
Årets avskrivningar	-4 158	-7 285
Utgående avskrivningar	-402 748	-398 591

Utgående bokfört värde

15 952 20 109

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	1 591
	0	1 591

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	133 053	123 771
Förutbetald vatten	19 054	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	38 899	38 890
Förutbetald egen lokal	2 150	3 716
Förutbetalt HSB Södra Norrland	273 293	242 272
Upplupen intäkt el, värme, vatten	27 705	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 689
	494 154	432 338

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Länsförsäkringar Räntefond	2 533 959	1 500 000
	<u>2 533 959</u>	<u>1 500 000</u>

Not 14 Bank		
Länsförsäkringar	0	1 033 959
Handelsbanken	132	132
	<u>132</u>	<u>1 034 091</u>

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 900	0	4 731 002	3 419 987	619 946
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	619 946	-619 946
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			463 000	-463 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-386 225	386 225	
Årets Resultat					662 294
Belopp vid årets utgång	760 900	0	4 807 777	3 963 159	662 294

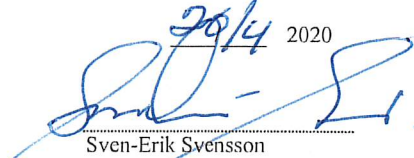
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,57%	2021-03-30	4 568 700	47 100
Stadshypotek		1,52%	2020-01-30	6 280 000	0
Stadshypotek		1,30%	2020-09-30	8 657 039	0
Stadshypotek		1,13%	2021-03-30	4 526 500	0
Stadshypotek		1,15%	2021-09-30	2 533 835	38 588
Stadshypotek		1,14%	2021-10-30	3 343 000	0
Stadshypotek		1,34%	2023-01-30	1 951 864	59 904
Stadshypotek		1,31%	2023-03-01	5 134 134	51 728
				<u>36 995 072</u>	<u>197 320</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 860 713
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					789 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 008 472
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				37 942 163	37 942 163
Summa ställda säkerheter				<u>37 942 163</u>	<u>37 942 163</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	665 658	711 143
Uttag	-62 009	-45 485
	<u>603 649</u>	<u>665 658</u>

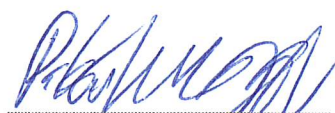
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	32 067	0
	<u>32 067</u>	<u>0</u>

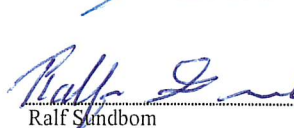
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 740	2 287
Arbetsgivaravgifter	595	920
Övriga kortfristiga skulder	4 278	2 655
	6 613	5 862

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	36 070	33 400
Upplupen kostnad hissbyte	96 875	0
Upplupna sociala avgifter	11 333	10 494
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	189 546	250 842
Upplupna räntekostnader	66 289	90 907
Upplupen revision	28 364	25 530
Upplupen OVK	0	19 699
Förutbetalda intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	511 436	528 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 575	0
	944 488	959 148

20/4 2020

 Sven-Erik Svensson


 Hjördis Holm


 Patrik Uggla


 Ralf Sundbom


 Agne Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28


 Niklas Jonsson

OhrlingsPricewaterCoopers
 Revisor vald av föreningsstämman


 Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sättra, org.nr. 785000-3141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sättra 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.

Grund för uttalanden

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

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 Sättra för år 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.

Gävle den 28/4 2020



Riitta Salminen



Niklas Jonsson

ÖhrlingsPricewaterCooper

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor