

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Safiren i Huddinge

Org.nr. 716421-3220

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2014-12-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Safiren 5 i Huddinge kommun, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2016.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
88	bostäder (bostadsrätt)	5 943
1	föreningslokal	
49	p-platser	
31	garageplatser	
88	lägenhetsförråd	
1	allmänförråd (föreningens)	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav 2 biträden samt 1 fullmakt. Utöver detta kunde 12 poströster noteras som inkomna.

Föreningen hade vid årets slut 135 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem



Styrelse

Magnus Blommé	ordförande
Emily Mock	vice ordförande
Christopher Malmsten	sekreterare
Inger Blomberg	ledamot
Lilian Marjasin	ledamot
Anne-Marie Rudolf	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har under 2020 inte haft några styrelsesuppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Blommé, Lilian Marjasin och Inger Blomberg. Då nuvarande vice ordförande inte har för avsikt att efterträda den avgående ordföranden vid stämman har detta meddelats valberedningen inför deras arbete att hitta nya ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Björn Lundell vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gisela Lundell som ordförande, samt Kristoffer Ekmark.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Magnus Blommé med Emily Mock som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Under 2020 har det i föreningen inte funnits någon aktiv studie- eller fritidsverksamhet.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 404 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 191 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Sdertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Sthlm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

130

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Styrelsen har under 2020 inlett ett utredningsarbete gällande kostnad för installation av laddstolpar för laddning av elbil. Till 2021 års budget har styrelsen avsatt 50 tkr för att utreda fråga.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 10 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Mindre åtgärd, linjemålning	10 tkr
2021	Stamspolning	104 tkr
2022	Mindre åtgärd, OVK-besiktning	62 tkr
2023	Strykning betonggolv	48 tkr
2024	-	- tkr
2025	Stamspolning	104 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna sparade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 705 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. Detta med bakgrund av förhöjda taxebundna kostnader samt att ta höjd för framtida oförutsedda händelser. Styrelsen hoppas även att genom att göra mindre korrigeringar likt denna, slippa behöva göra större korrigeringar i framtiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 967 400 kr. Under året har föreningen amorterat 1 026 600 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Den för närvarande låga räntan kan och bör ses som en risk för föreningen i framtiden. Höjda räntor innebär ökade lånekostnader som i sin tur skulle kunna leda till avgiftshöjningar för föreningens medlemmar.

Väsentliga avtal

Föreningen har förvaltningsavtal med HSB Södertörn som avser ekonomi, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift samt mark och skötsel.

ny

Aktiviteter

Lån och amortering

Styrelsen har under året bundit två av föreningens lån på 2 respektive 3 års löptid. I samband med detta gjordes även en amortering motsvarande 900 000 kr.

Garantiåtaganden

Under det gångna året har styrelsen arbetat kontinuerligt med garantiåtaganden för att hjälpa medlemmar med deras bostadsrätter samt fastigheten i sin helhet.

Miljöcertifiering

Föreningen har under året blivit miljöcertifierad genom att uppnå miljöbyggnad silver. En certifiering som, utöver ett bra betyg för föreningen, även ger föreningens medlemmar möjlighet att ansöka om gröna bolån.

Innemiljö

Styrelsen har fortsatt arbetat med att mycket aktivt förbättra vår kontakt med leverantör avseende våra hissar. Detta för att säkerställa att den givna servicenivån motsvara våra förväntningar.

Markarbeten

Styrelsen har arbetat en hel del med föreningens utemiljö. Där det bland annat har utförts flytt av parkeringsstolpar på Gamlegårdsvägen, enligt tidigare stämmobeslut. Ett kontinuerligt arbete från styrelsens sida gällande föreningens planteringar och buskage har pågått under året. Där bland annat asfaltering och komplettering av kantsten har utförts för ett ökat skydd.

Laddning av elbil

Under året har styrelsen inlett ett utredningsarbete gällande kostnad för installation av laddstolpar till laddning av elbil. Ett arbete som kommer fortsätta under våren 2021.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har i sitt kontinuerliga miljöarbete tagit beslut om att föreningens månadsvisa nyhetsbrev i fortsättningen kommer förmedlas via föreningens hemsida samt informationstavlor i entréerna. Detta för att minimera mängden papper som förbrukas av föreningen. Där till kan det även nämnas att styrelsen har kompletterat föreningens miljörum med en behållare för sortering av lysrör.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 135 (136).



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	886	891	892	892	559
Resultat efter finansiella poster, tkr	-789	-1 258	-1 298	-1 198	-158
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	705	695	695	695	441
Energikostnad/m ² totalyta, kr	161	190	208	220	117
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	122	156	178	188	111
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	12 783	12 956	13 179	13 335	13 356
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 373	689	376	161	0
Soliditet %	70,5	70,3	70,0	70,0	70,1
Sparande kr/m ²	262	183	176	192	170
Räntekänslighet	18	19	19	19	30

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 850 000	0	688 500	-3 389 778	-1 257 560	184 891 162
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			305 000	-305 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-1 257 560	1 257 560	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			379 000	-379 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			0	0		
Årets resultat 2020					-789 234	
Belopp vid årets slut	188 850 000	0	1 372 500	-5 331 338	-789 234	184 101 928

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-5 331 338
Årets resultat	-789 234
Summa	-6 120 572

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-6 120 572
-------------------------	------------

mjo



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 263 548	5 296 498
Summa rörelseintäkter		5 263 548	5 296 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 681 419	-2 972 664
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 924	-131 849
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 807	-176 810
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 343 686	-2 343 686
Summa rörelsekostnader		-5 327 836	-5 625 009
Rörelseresultat		-64 288	-328 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 174	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 580	-928 862
Övriga finansiella poster	Not 7	-540	-540
Summa finansiella poster		-724 946	-929 049
Årets resultat		-789 234	-1 257 560

vxo



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 12 257 738 594 260 076 240

Inventarier och installationer

Not 9 0 6 040

Summa materiella anläggningstillgångar

257 738 594 260 082 280

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

257 739 094 260 082 780

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

155 546

Kundfordringar

90 455 104 532

Avräkningskonto HSB

2 943 836 2 558 250

Övriga kortfristiga fordringar

410 410

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 294 041 295 988

Summa kortfristiga fordringar

3 328 897 2 959 726

Kassa

1 000 1 000

Summa kassa och bank

1 000 1 000

Summa omsättningstillgångar

3 329 897 2 960 726

Summa tillgångar

261 068 991 263 043 505

OK



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	188 850 000	188 850 000
Fond för yttre underhåll	1 372 500	688 500
Summa bundet eget kapital	190 222 500	189 538 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 331 338	-3 389 778
Årets resultat	-789 234	-1 257 560
Summa fritt eget kapital	-6 120 573	-4 647 338

Summa eget kapital

184 101 927	184 891 162
--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	50 632 200	25 208 000
Summa långfristiga skulder		50 632 200	25 208 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	25 335 200	51 786 600
Leverantörsskulder		360 272	422 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	40 179	41 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	599 213	694 024
Summa kortfristiga skulder		26 334 864	52 944 344

Summa skulder

76 967 064	78 152 344
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

261 068 991	263 043 505
--------------------	--------------------

Y20

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 116 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,0 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 270 820 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

rap

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	4 192 080	4 130 244
	Hysesintäkt garage och bilplatser	478 142	489 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	99 769	113 249
	Årsavgift konsumtionsavgift el	251 117	302 308
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	215 424	215 424
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 758	1 164
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 377	38 727
	Övriga fakturerade kostnader	743	3 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 138	3 182
		<u>5 263 548</u>	<u>5 296 498</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-184 127	-204 217
	El	-496 387	-630 847
	Uppvärmning	-261 317	-285 167
	Vatten	-196 446	-210 886
	Renhållning	-229 049	-215 270
	TV, bredband, iptelefoni	-226 701	-299 316
	Obligatoriska besiktningar	-1 928	0
	Serviceavtal	-96 992	-99 335
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 563	-8 176
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-478 567	-526 451
	Förvaltningskostnader	-403 732	-398 599
	Försäkringar	-77 047	-68 973
	Övriga driftskostnader	-18 563	-25 426
		<u>-2 681 419</u>	<u>-2 972 664</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 300	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 600	-12 593
	Föreningsverksamhet	-9 813	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 744	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 375	-3 342
	Konsulter	-10 018	-22 350
	Förbrukningsinventarier	-1 058	-16 250
	Medlemsavgifter HSB	-44 860	-44 860
	Stämma och styrelse	-9 156	-23 254
		<u>-111 924</u>	<u>-131 849</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-148 016	-128 399
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Övriga personalkostnader	-202	-1 850
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-35 590	-36 312
	Utbildning	0	-3 250
		<u>-190 807</u>	<u>-176 810</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 337 646	-2 337 646
	Inventarier	-6 040	-6 040
		<u>-2 343 686</u>	<u>-2 343 686</u>
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Avi kostnad - bank	-540	-540
		<u>-540</u>	<u>-540</u>

Vp



Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		224 414 000	224 414 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		43 844 000	43 844 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		268 258 000	268 258 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-8 181 760	-5 844 115		
Årets avskrivningar byggnader		-2 337 646	-2 337 646		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 519 406	-8 181 760		
Utgående bokfört värde		257 738 594	260 076 240		
Bokförda värden byggnader		213 894 594	216 232 240		
Bokförda värden mark		43 844 000	43 844 000		
Fastighetsbeteckning: Safiren 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	99 000 000	36 000 000	135 000 000	135 000 000
		99 000 000	36 000 000	135 000 000	135 000 000

Not 9 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		18 120	18 120
Utgående anskaffningsvärden		18 120	18 120
Ingående avskrivningar		-12 080	-6 040
Årets avskrivningar		-6 040	-6 040
Utgående avskrivningar		-18 120	-12 080
Utgående bokfört värde		0	6 040

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 041	295 988
		294 041	295 988

Not 12 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB		0,82%	2023-06-21	25 250 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,67%	2022-06-22	25 509 400	127 200
Swedbank Hypotek AB		0,70%	2021-06-23	25 208 000	0
				75 967 400	127 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 632 200

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	79 408 000	79 408 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	79 408 000	79 408 000

130



Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	22 290	19 648
Arbetsgivaravgifter	17 809	17 133
Övriga kortfristiga skulder	80	4 925
	<u>40 179</u>	<u>41 706</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 597	117 544
Upplupna räntekostnader	33 105	124 075
Upplupen revision	9 300	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	417 479	423 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 732	19 925
	<u>599 213</u>	<u>694 024</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga händelser av vikt finns att notera.		

Huddinge 19.03 2021

Anne-Marie Rudolf
Anne-Marie Rudolf

Christopher Malmsten
Christopher Malmsten

Emily Mock
Emily Mock

Lilian Marjasin Sanchez
Lilian Marjasin Sanchez

Inger Blomberg
Inger Blomberg

Magnus Blommé
Magnus Blommé

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-22

Björn Lundell
Björn Lundell

Revisor vald av föreningsstämman

Daniel Yancif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Safiren i Huddinge, org.nr. 716421-3220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

2020

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 Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 2020 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:

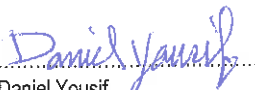
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Huddinge den 22 / 3 2021


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Björn Lundell

Av föreningen vald revisor