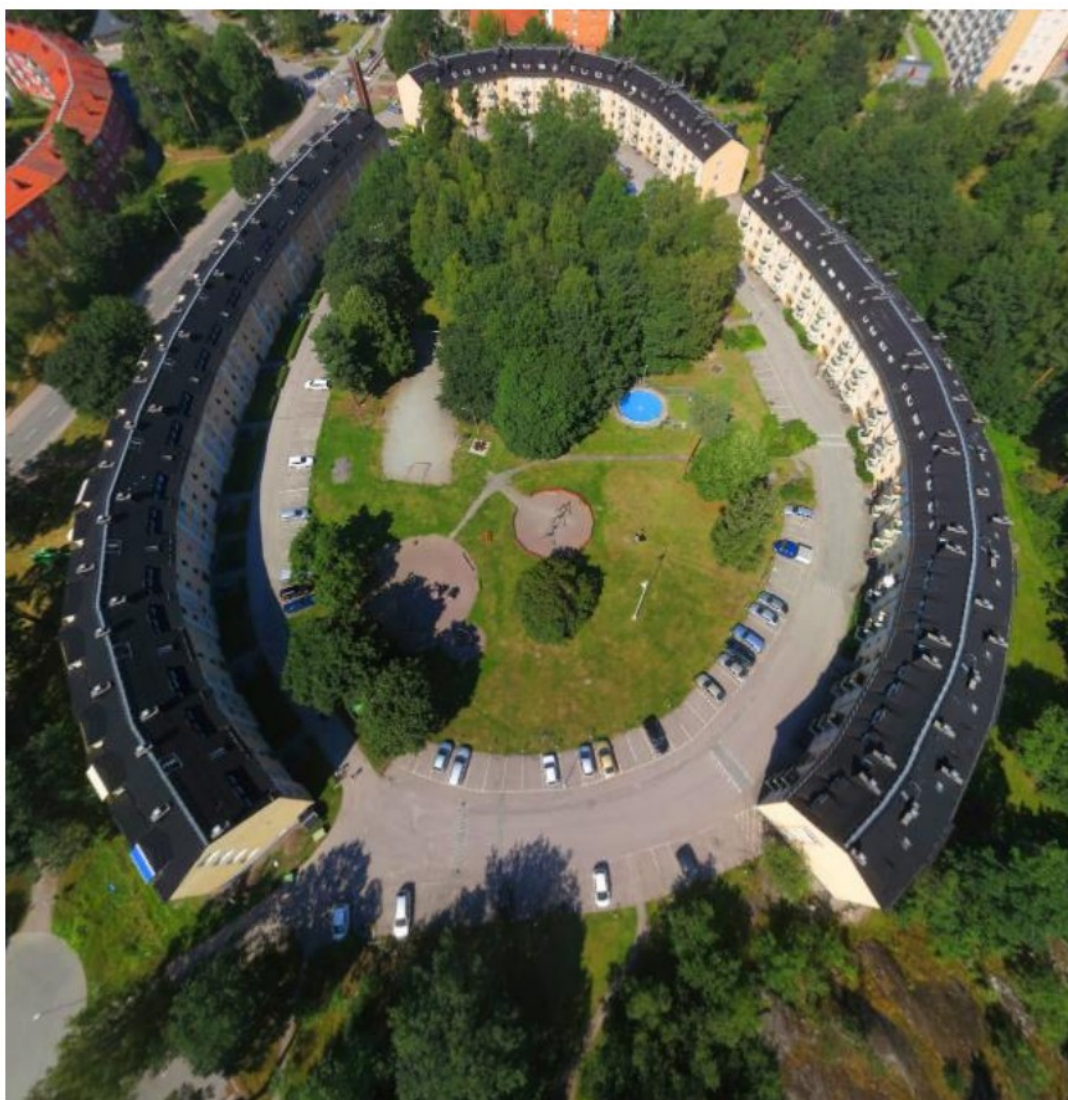




Årsredovisning 2020

HSB Bostadsrättsförening

Rondellen i Järfälla

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisning för

# **HSB Brf Rondellen i Järfälla**

713200-0709

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rondellen i Järfälla, 713200-0709, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

#### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1956 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 969 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 172 361 tkr, varav byggnadsvärdet är 118 870 tkr och markvärdet 53 491 tkr. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam sedan 2020. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2021-01-01 t o m 2021-12-31. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori   | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|------------|--------------|----------------|
| Bostäder   | 276          | 15 186         |
| Förråd     | 31           | 191            |
| Garage     | 13           | 241            |
| Bilplatser | 146          |                |
|            | 466          | 15 618         |

Föreningen disponerar en lokal på 55,6 m<sup>2</sup> som är samlingslokal och styrelserum. Arbetet med den nya lokalen beräknas vara klart under 2021..

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun äger 7 st. lägenheter i föreningen. 13 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand, varav 7 st. avser kommunens lägenheter.

#### Fastighetsadresser

Rondellen 1 - 24

### Förvaltning

#### Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande administrativ och teknisk förvaltning. Avtalet sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Därutöver har Marbit Markentreprenad utfört mark- och trädgårdsarbeten.

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Städning har utförts av Steady Clean AB från och med 2019-07-01.

#### Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr. 716418-4462).

Föreningen har ett andelstal på 29,02 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB:s Brf. Emaljeraren i Järfälla (36,75%), Brf. Kopparstaven (25,08%) och HSB Norra Stor-Stockholm (9,15%) efter fusion av Gjutaren.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Per Mattsson

Fanny Nell

Ida Karlsson

Magnus Eklund

Mikael Caldell

Joakim Eriksson

Daniel Ericson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Mattsson , Fanny Nell och Magnus Eklund

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Mattsson, Fanny Nell, Mikael Caldell och Magnus Eklund, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 329 st medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På föreningsstämman gäller princip en röst per lägenhet, alltså 276 röstberättiga på stämman.

### Revisorer

Revisorer har varit Rolf Kipowski med Johan Egnell som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Ted Wright, Jarl Almström med Ted Wright som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Per Mattsson

Mikael Caldell

Fanny Nell

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

#### ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

#### Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Mikael Caldell

Joakim Eriksson

Ordinarie

Suppleant

#### Stämmoombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Per Mattsson

Magnus Eklund

Ordinarie

Suppleant

#### Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Brf utsåg ingen revisor för 2020

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 13 538 | 12 480 | 12 672 | 12 565 | 13 407 |
| Årets resultat, tkr                                            | 1 028  | -3 122 | 3 202  | 2 891  | 3 673  |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 1 888  | 5 385  | 3 755  | 3 203  | 2 789  |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 2 167  | 1 863  | 1 933  | 1 538  | 1 585  |
| Räntekänslighet*                                               | 2,8    | 2,6    | 2,6    | 2,1    | 2,2    |
| Soliditet, %                                                   | 25     | 26     | 31     | 30     | 24     |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 789    | 752    | 752    | 752    | 753    |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 203    | 87     | 262    | 248    | 295    |

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser       | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början             | 445 355        | 5 385 040                | 8 759 368           | -3 121 716       |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                | -3 497 459               | 375 743             | 3 121 716        |
| Årets resultat               |                |                          |                     | 1 028 005        |
|                              | <b>445 355</b> | <b>1 887 581</b>         | <b>9 135 111</b>    | <b>1 028 005</b> |

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på (1 028 tkr). De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 207 tkr), fastighetsskötsel och städ (1 364 tkr), förvaltningskostnader (798 tkr), löpande underhåll (1 797 tkr).

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

### Föreningens lån

Föreningens samtliga fastighetslån är bundna. Samtliga lån ligger hos Stadshypotek.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Då pandemin 2020 gjorde det omöjligt för alla medlemmar att närvara på föreningsstämman gjorde styrelsen det möjligt för medlemmar att poströsta. Stämman genomfördes 2020-06-23, där 15 närvarade och 20 poströstade. Sammanlagt fastställdes antalet röstberättigade till 35 st. Röstning och beslut om motionerna för 2020 flyttas fram till under 2021.

90.

### Medlemsmöte

Under 2020 har styrelsen valt att följa folkhälsomyndighetens rekommendationer och restriktioner vilket inte har medgivit att hålla ett fysiskt medlemsmöte under hösten 2020. Styrelsen har därför skrivit ett informationsbrev till medlemmarna där pågående, avslutade och kommande arbeten togs upp. Informationsbrevet lades upp på hemsidan och fanns att hämta hos fastighetsskötaren om medlem så önskade. Detta annonserade på digitala tavlorna i trapphusen den 2020-12-07.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 18 protokollförda sammanträden, varav 2 varit extra där man haft möjlighet att mer ingående belysa angelägna frågeställningar. Styrelsen har inte haft någon styrelsekonferens under året 2020.

### Överlåtelse

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 25 överlåtits under året varav 1 st genom gåva, 2 st genom arv.

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 20 st.

### Ombyggnad och underhåll

#### Arlig besiktning

Utvändig besiktning av fastigheten genomfördes av styrelsen och förvaltaren under september. Föreningens egendom är i gott skick. Protokoll är upprättat.

#### Lekparken

Under hösten har det skett uppluckring av gruset för att säkra fallskyddet kring lekplatsen samt så har en glipa i staketet har åtgärdats i området runt gungorna.

#### Piskställningarna

Efter anmärkning från besiktningen har piskställningarna sänkts för att klara barnsäkerheten.

#### Taket

Har flera anmärkningar som kommer att åtgärdas när det renoveras.

#### Trädbesiktning

Trädinventering har genomförts av en arborist under hösten 2020.

Styrelsen kommer följa arboristens rekommendationer och fortsatt arbeta för att underhålla våra fina naturområden i och omkring området. *Mer information finns på medlemsbladet, finns på hemsidan*

#### Sopsug

Under året har rör från sopsuget bytts ut på baksidan av B-huset mot gästparkeringen detta i samband med vattenläckage i sopsugrören.

#### Vattendagläcka

Kommunen uppdagade även en nyupptäckt vattenläcka som går från Kallhällsleden in till B-huset, vattenläckan låg på vår tomtmark och kostnaden fick Rondellen stå för.

#### Asfaltering

Det har lagts ny asfalt på infarten till Rondellen samt delar av baksidan av B-huset.

#### Stambyte källaren

Under november månad har styrelsen skrivit avtal med Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB som kommer att sköta projektet med stambytet i källaren 2021-2022.

#### Dränering A-huset

Dränering av A-husets grund inleddes under början av året och avslutades till våren. Projektet innefattade dränering på A-husets sida in mot gården, kortsidan mot B-huset samt att dagvattenrören byttes ut.

sp.

#### **Målning av extra förråd**

Ett antal extra förråd som haft behov har målats om under 2020.

#### **Renovering av föreningslokalen**

Styrelsen har sedan 2019 inlett renovering av en ny föreningslokal för medlemmar att kunna hyra. Renoveringen har på grund av Covid-19 blivit försenat och fortsätter när samhällsläget förbättras.

#### **Kantsten**

Ny kantsten har lagts vid infarten till Rondellen samt på baksidan av B-huset.

#### **Parkeringslinjer**

Parkeringslinjer som nöts ut och markeringar på farthinder har målats om under 2020.

#### **Kärl för matavfall**

Under hösten har vi inlett sorteringen av matavfall i på Rondellen. Startpaket har delats ut till medlemmarna i portarna innehållandes en hållare, papperspåsar, slaskskrapa samt informationsfolder.

#### **Container**

Under både vår och höst togs container in till föreningens medlemmar att slänga brännbart avfall i.

#### **Brandskydd**

Vi har programmerat om föreningens brandlarm i fastigheterna. Vid utlöst brandlarm har sirénerna tidigare gått i alla trappuppgångarna vilket orsakat både förvirring och oro. Detta har nu programmerats bort och det går istället tyst larm direkt till Securitas.

#### **Nya sopkorgar**

Styrelsen har bytt ut några sopkorgar med lock ute på gården som ska göra det svårare för fåglar att gräva upp sopor, resterande kommer att bytas ut under 2021.

#### **SBA**

Under året har 4 st SBA-ronderingar genomförts, en del fel och brister uppmärksammats och åtgärdats. Dessutom är det fortsatt så att en del brandfarligt material förvaras i trapphus och källargångar. Brandsläckarna har besiktats.

#### **Fastighets-rondering**

Under året har 3 st genomförts, brister har uppmärksammats och åtgärdats.

#### **Digital köhanteringstjänst, parkering, garage och extra förråd**

Under 2020 har styrelsen förberett för att tillsammans med HSB digitalisera föreningens köer. Parkeringar kommer från den 11 januari 2021 istället hanteras digitalt via Mitt HSB, och förråd och garage från den 1 mars 2021. Syftet med tjänsten har varit att skapa en effektiv hantering vid fördelning av lediga bilplatser, garage och förråd för att förbättra tillgängligheten. Mer information finns på vår hemsida under fliken Service och information.

#### **Gästparkeringen**

Rondellen har övergått till en app-lösning för betalning av parkering vid gästparkeringen.

#### **Hobbyrummet**

Hobbyrummet öppnades under 2020 och går att boka för medlemmar.

#### **Poolen**

Öppnades den 20/7.

#### **Fastighetsskötare**

Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten 2021 visar på ett resultatfall efter finansiella poster på 956 485 kr.

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka kommande renoveringsbehov:

Måndagsavgiften höjs med 3% för året 2021.

P-platsavgiften höjs från 250kr till 350kr per/månad.

Avgiften för garageplats höjs år 2021 från 500 kr till 900 kr.

Nya hyror för extra förråd som går att hyra, utan fönster 30 kr m<sup>2</sup>, med fönster 50 kr m<sup>2</sup>.

### Avgifter och hyror

Genomsnittliga årsavgiften ligger på 789 kr/kvm.

### Planerade underhåll och investeringar

2021

En radonmätning kommer att göras under februari månad och pågå i minst två månader, ett stort antal lägenheter kommer då att få mätidosor som placeras ut i lägenheten.

Styrelsen ser även över att göra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, under 2021.

Poolen och poolområdet kommer renoveras under våren 2021, med målbilden att vara klar till sommaren.

Renoveringen av garagen och stammarna i källaren som skulle startas under 2020 har flyttats fram på grund av Covid-19, arbetet påbörjas under 2021.

Planerad byte av utstickande balkongerna B och C -huset påbörjas under 2021.

Planerad takrenoveringen kommer att påbörjas 2021, samtliga hus beräknas vara klara hösten 2023.

Två nya tvättstugor planeras att byggas efter stambytet; en i A-huset mellan port 3-4 i källaren, en i C-huset bredvid nuvarande tvättstuga.

Garagen planeras att renoveras efter stammarna har bytts i garagen.

Planerat underhåll av markytor och plantering under våren 2021.

90.

## Förslag till resultatdisposition

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel |                    |
| Tidigare års balanserade resultat              | 9 135 111          |
| Årets resultat                                 | 1 028 005          |
|                                                | <hr/>              |
|                                                | 10 163 116         |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Att disponera                                                                    | 10 163 116 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 1 261 037  |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -69 258    |
|                                                                                  | <hr/>      |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | 11 354 895 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                  | 1 887 581  |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition          | -1 191 779 |
|                                                          | <hr/>      |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | 695 802    |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 13 538 069                        | 12 479 880                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -9 508 643                        | -10 318 443                       |
| Planerat underhåll                         | 4          | -1 261 037                        | -3 767 147                        |
| Fastighetsskatt                            |            | -413 855                          | -393 662                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -911 167                          | -741 619                          |
|                                            |            | <u>-12 094 702</u>                | <u>-15 220 871</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 443 367</b>                  | <b>-2 740 991</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 16 856                            | 16 623                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -432 218                          | -397 348                          |
|                                            |            | <u>-415 362</u>                   | <u>-380 725</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 028 005</b>                  | <b>-3 121 716</b>                 |

90.

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 8   | 32 634 915        | 30 675 049        |
| Mark                                                                           |     | 786 000           | 786 000           |
| Markanläggningar                                                               | 9   | 951 040           | 1 010 480         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10  | -                 | 500 000           |
|                                                                                |     | <u>34 371 955</u> | <u>32 971 529</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <u>34 371 955</u> | <u>32 971 529</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |     | 11 732            | 4 449             |
| Avräkningskonto HSB                                                            |     | 13 005 049        | 9 340 435         |
| Övriga fordringar                                                              | 11  | 115               | 15 727            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12  | 498 057           | 484 238           |
|                                                                                |     | <u>13 514 953</u> | <u>9 844 849</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 13  | 1 607 449         | 1 589 750         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <u>15 122 402</u> | <u>11 434 599</u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <u>49 494 357</u> | <u>44 406 128</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 445 355           | 445 355           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 887 581         | 5 385 040         |
|                                              |     | <u>2 332 936</u>  | <u>5 830 395</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |     | 9 135 111         | 8 759 368         |
| Årets resultat                               |     | 1 028 005         | -3 121 716        |
|                                              |     | <u>10 163 116</u> | <u>5 637 652</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>12 496 052</u> | <u>11 468 047</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 25 735 786        | 28 046 570        |
|                                              |     | <u>25 735 786</u> | <u>28 046 570</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 8 160 784         | 1 096 100         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 331 810         | 2 365 182         |
| Skatteskulder                                |     | 34 652            | 20 300            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15  | 5 281             | 5 222             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 1 729 992         | 1 404 707         |
|                                              |     | <u>11 262 519</u> | <u>4 891 511</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>49 494 357</u> | <u>44 406 128</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 1 028 005                         | -3 121 716                        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 911 167                           | 741 619                           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 939 172                         | -2 380 097                        |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | -5 489                            | -152 266                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | -693 676                          | 1 442 548                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>1 240 007</b>                  | <b>-1 089 815</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -2 311 593                        | -3 195 456                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-2 311 593</b>                 | <b>-3 195 456</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Nytt lån                                                                     | 6 000 000                         | -                                 |
| Amortering av långfristiga skulder                                           | -1 246 100                        | -1 096 100                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>4 753 900</b>                  | <b>-1 096 100</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>3 682 314</b>                  | <b>-5 381 371</b>                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 10 930 185                        | 16 311 556                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>14 612 499</b>                 | <b>10 930 185</b>                 |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
|                                                                              | <i>2020-12-31</i>                 | <i>2019-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB                                                                | 13 005 049                        | 9 340 435                         |
| Kassa och bank                                                               | 1 607 450                         | 1 589 750                         |
|                                                                              | <b>14 612 499</b>                 | <b>10 930 185</b>                 |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan          | %       | Slutår    |
|-----------------------|----------------------|---------|-----------|
| Byggnader             | Komponentavskrivning | 1,0-4,0 | 2040-2075 |
| Markanläggning        | Linjär               | 4,0-5,0 | 2036-2038 |

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivissättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 % procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 6 268 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

|                                                     | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 135 340        | 135 399        |
| Mötesarvode                                         | 67 650         | 73 700         |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst             | -              | 4 538          |
| Arvode för föreningsvald revisor                    | 11 910         | 11 375         |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 17 400         | 19 100         |
| Utbildning och konferenser                          | -              | 3 125          |
| Sociala kostnader                                   | 70 541         | 74 346         |
|                                                     | <b>302 841</b> | <b>321 583</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020              | 2019              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 11 985 356        | 11 414 488        |
| Hyresintäkter lokaler              | 24 531            | 30 595            |
| Hyresintäkter garage och p-platser | 493 040           | 497 002           |
| Försäkringsersättning              | 522 887           | 82 533            |
| Bredband                           | 414 000           | 414 000           |
| Intäkter el                        | 6 129             | 6 983             |
| Övriga intäkter                    | 92 126            | 34 279            |
|                                    | <b>13 538 069</b> | <b>12 479 880</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019              |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel     | 807 141          | 832 228           |
| Löpande underhåll     | 1 797 303        | 1 456 678         |
| El                    | 338 646          | 371 602           |
| Uppvärmning           | 2 207 486        | 2 375 740         |
| Vatten                | 613 718          | 1 310 258         |
| Sophämtning           | 842 014          | 580 604           |
| Fastighetsförsäkring  | 339 000          | 195 288           |
| Städning              | 302 281          | 329 062           |
| Förvaltningskostnader | 1 083 731        | 978 332           |
| Extern revision       | 22 823           | 21 700            |
| Personalkostnader     | 302 841          | 321 583           |
| Kabel-TV              | 96 472           | 96 097            |
| Bredband              | 432 994          | 438 062           |
| Vinterskötsel         | 52 401           | 290 895           |
| Övrig drift           | 269 792          | 720 314           |
|                       | <b>9 508 643</b> | <b>10 318 443</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Utfört underhåll bostäder             | 723              | 718 172          |
| Utfört underhåll lokaler              | -                | 58 750           |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 721 802          | 344 789          |
| Utfört underhåll installationer       | -                | 1 491 738        |
| Utfört underhåll mark                 | 238 387          | 970 232          |
| Utfört underhåll garage och parkering | -                | 183 466          |
| Utfört underhåll övrigt               | 300 125          | -                |
|                                       | <b>1 261 037</b> | <b>3 767 147</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Byggnader        | 851 727        | 682 179        |
| Markanläggningar | 59 440         | 59 440         |
|                  | <b>911 167</b> | <b>741 619</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 4 058         | 4 629         |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 12 223        | 11 664        |
| Övriga ränteintäkter              | 575           | 330           |
|                                   | <b>16 856</b> | <b>16 623</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 431 926        | 397 195        |
| Övriga räntekostnader                          | 292            | 153            |
|                                                | <b>432 218</b> | <b>397 348</b> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 58 014 665         | 54 052 858         |
| -Årets anskaffningar                                  | 2 811 594          | 3 961 808          |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>60 826 259</b>  | <b>58 014 666</b>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -27 339 617        | -26 657 438        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -851 727           | -682 179           |
|                                                       | <b>-28 191 344</b> | <b>-27 339 617</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>32 634 915</b>  | <b>30 675 049</b>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 118 000 000        | 118 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 870 000            | 870 000            |
|                                                       | <b>118 870 000</b> | <b>118 870 000</b> |
| Mark - bostäder                                       | 53 000 000         | 53 000 000         |
| Mark - lokaler                                        | 491 000            | 491 000            |
|                                                       | <b>53 491 000</b>  | <b>53 491 000</b>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>172 361 000</b> | <b>172 361 000</b> |

## Not 9 Markanläggningar

|                                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                  |                  |
| -Vid årets början                                        | 1 188 800        | 1 188 800        |
|                                                          | <b>1 188 800</b> | <b>1 188 800</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                  |                  |
| -Vid årets början                                        | -178 320         | -118 880         |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -59 440          | -59 440          |
|                                                          | <b>-237 760</b>  | <b>-178 320</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>951 040</b>   | <b>1 010 480</b> |

### Not 10 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början                      | 500 000    | 1 266 351      |
| Årets anskaffningar                   | 2 311 593  | 3 195 456      |
| Omklassificeringar                    | -2 811 593 | -3 961 807     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>   | <b>500 000</b> |

### Not 11 Övriga fordringar

|             | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|-------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 115        | 15 727        |
|             | <b>115</b> | <b>15 727</b> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 127 624        | 127 616        |
| Fastighetsförsäkring  | 355 950        | 339 000        |
| Övrigt                | 14 483         | 17 623         |
|                       | <b>498 057</b> | <b>484 239</b> |

### Not 13 Kassa och bank

|          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------|------------------|------------------|
| SBAB     | 1 356 568        | 1 352 510        |
| Swedbank | 245 343          | 231 701          |
| Nordea   | 5 538            | 5 539            |
|          | <b>1 607 449</b> | <b>1 589 750</b> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                                          | Låne-nummer | Ränta | Konv.datum | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                          | 30491       | 1,28  | 2022-06-30 | 7 350 000         | 7 550 000         |
| Stadshypotek                                          | 978138      | 1,21  | 2021-09-30 | 2 780 000         | 3 100 000         |
| Stadshypotek                                          | 138211      | 1,49  | 2023-10-30 | 7 367 626         | 7 776 938         |
| Stadshypotek                                          | 850612      | 1,27  | -          | -                 | 6 311 048         |
| Stadshypotek                                          | 280796      | 1,00  | 2025-12-01 | 6 144 260         | -                 |
| Stadshypotek                                          | 239220      | 1,04  | 2024-12-30 | 5 850 000         | -                 |
| Stadshypotek                                          | 984930      | 1,34  | 2021-12-01 | 4 404 684         | 4 404 684         |
|                                                       |             |       |            | <b>33 896 570</b> | <b>29 142 670</b> |
| Nästa års beräknade amortering                        |             |       |            | -976 100          | -1 096 100        |
| Nästa års låneomsättning                              |             |       |            | -7 184 684        | -                 |
| Kortfristig del                                       |             |       |            | <b>-8 160 784</b> | <b>-1 096 100</b> |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |             |       |            | <b>25 735 786</b> | <b>28 046 570</b> |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |             |       |            | 29 016 070        | 23 662 170        |

20.

**Fastighetsinteckningar**

|                                                | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 38 970 700 | 38 970 700 |
| Varav obelånade                                | -          | -          |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | 38 970 700 | 38 970 700 |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Mervärdesskatt | 5 281      | 5 222      |
|                | 5 281      | 5 222      |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

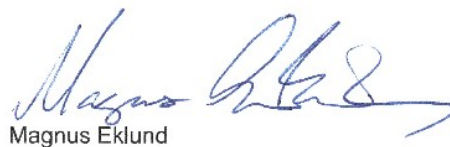
|                                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 157 657  | 1 075 388  |
| Upplupna räntekostnader                             | 24 894     | 15 908     |
| Upplupen el                                         | 25 026     | 10 939     |
| Upplupen värme                                      | 347 077    | -          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 175 338    | 302 472    |
|                                                     | 1 729 992  | 1 404 707  |

Järfälla 2021-03-14

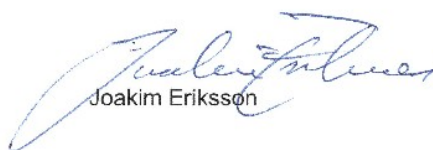
  
Per Mattsson

  
Fanny Nell

  
Ida Karlsson

  
Magnus Eklund

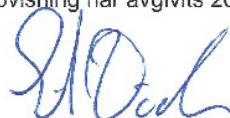
  
Mikael Caldwell

  
Joakim Eriksson

  
Daniel Ericson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-18

  
Rolf Kipowski  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200 - 0709

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

20.

## 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 Rondellen i Järfälla för år 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

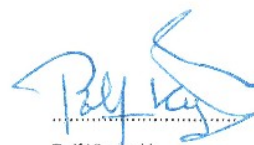
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Järfälla, den 18/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Rolf Kipowski

Av föreningen vald revisor



**HSB – där möjligheterna bor**