

Årsredovisning för

HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna

769618-0939

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna, 769618-0939, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Examen 2 i Sollentuna kommun. Inflyttning skedde etappvis under perioden maj till december 2015. Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentuna. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-01 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm.

Taxeringsvärde 164 219 000 kr, varav mark 51 000 0000 kr och byggnad 113 219 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen uppför nio byggnader med totalt 105 bostadslägenheter (yta 7 146 kvm) fördelade på följande bostadslägenheter:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	105	7146
Lokaler (ink förråd)	1	30
Bilplatser med motorvärmare (varav 2 gästplatser)	63	0
Bilplatser (varav 27 gästplatser)	78	0
	247	7 176

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Föreningen är momsregistrerad hos skatteverket eftersom föreningen bedriver skattepliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter
Joakim Andersson
Susanne Kling
Linda Paberit Hallgren
Erik Lindebäck
Kristina Nilsson
Ashwani Pandita
Simon Mughrabi

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joakim Andersson, Susanne Kling och Linda Paberit Hallgren, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 144 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Bakhti med Nikos Dimitrakas som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Andreas Elmer, Johan Holmen och Frank Åkerlund med Andreas Elmer som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 724	6 527	6 455	6 113	1 929
Årets resultat, tkr	-2 399	-2 362	-2 201	-2 207	-3 226
Fond för yttre underhåll, tkr	864	597	303	-	-
Belåning, kr/kvm totalyta	11 898	11 989	12 079	12 099	12 113
Räntekänslighet*	15,9	17	17,1	17,5	17,9
Soliditet, %	70	70	70	70	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	750	728	707	692	692
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	160	165	184	183	40

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	213 027 000	597 000	-8 230 533	-2 361 997
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		267 312	-2 629 309	2 361 997
Årets resultat				-2 399 478
	213 027 000	864 312	-10 859 842	-2 399 478

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat om 2 537 tkr. Resultatet är en effekt av redovisningsprinciperna i en K3. Föreningen har för övrigt ett bra kassaflöde.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 728 kr/kvm efter att avgifterna höjdes enligt ekonomisk plan med 3 procent 2017. Hyrorna för parkeringsplatser och förråd har varit oförändrade sedan 2015.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 16 Maj 2019. Totalt deltog 33 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva (11) protokollförda beslutsmöten samt fem (5) arbetsmöten.

Avtalsförhandlingar

Styrelsen har under året omförhandlat avtal med Home Solutions, PM Larm och Pumpsabben.

Årlig besiktning

I juni 2020 kommer 5-års garantibesiktningen att ske.

Överlåtelse

Av föreningens 105 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande underhåll genomförts:

1. Föreningen har satt upp staket runt Viltstigen 2-6 och belysning på baksidan av servicehuset (viltstigen 6).

Vattenskador

Föreningen har haft två vattenskador under året som orsakats av läckande kylskåp samt defekt vattenkran.

Föreningen förhandlar fortfarande med Solhjulet om avtalsvillkoren för den del som Solhjulet utnyttjar.

Externa hyresgäster

Föreningen har hyrt ut ett antal av de lediga platser med motorvärmare vid Viltstigen 2-4 till boende i BRF Solhjulet.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en förändrad årsavgift under 2020, med höjning 3%.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

1. Uppsättning av belysning längs med gångsvägen ner till elljusspåret vid Viltstigen 14

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-10 859 842
Årets resultat	-2 399 478
	-13 259 320
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-13 259 320
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	29 728
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-298 000
Balanserat resultat efter disposition	-13 527 592
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	864 312
Årets förändring enligt ovanstående disposition	268 272
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 132 584

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 723 532	6 526 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 300 167	-4 043 812
Planerat underhåll	4	-29 728	-26 688
Avskrivningar	5	-3 514 253	-3 514 253
		-7 844 148	-7 584 753
Rörelseresultat		-1 120 616	-1 058 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 277	3 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 283 139	-1 307 491
		-1 278 862	-1 303 892
Årets resultat		-2 399 478	-2 361 997

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	218 548 778	222 063 031
Mark		63 469 956	63 469 956
		<u>282 018 734</u>	<u>285 532 987</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>282 018 734</u>	<u>285 532 987</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	103
Avräkningskonto HSB		4 596 678	3 988 912
Övriga fordringar	9	111	111 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	235 719	119 267
		<u>4 832 508</u>	<u>4 219 292</u>
Kassa och bank	11	9 429	8 090
Summa omsättningstillgångar		<u>4 841 937</u>	<u>4 227 382</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>286 860 671</u>	<u>289 760 369</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll		864 312	597 000
		<u>213 891 312</u>	<u>213 624 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-10 859 842	-8 230 533
Årets resultat		-2 399 478	-2 361 997
		<u>-13 259 320</u>	<u>-10 592 530</u>
Summa eget kapital		<u>200 631 992</u>	<u>203 031 470</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	84 390 400	85 032 000
		<u>84 390 400</u>	<u>85 032 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	641 600	641 600
Leverantörsskulder		149 441	123 560
Övriga kortfristiga skulder	14	12 544	15 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 034 694	916 288
		<u>1 838 279</u>	<u>1 696 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>286 860 671</u>	<u>289 760 369</u>

90.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 399 478	-2 361 997
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 514 253	3 514 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 114 775	1 152 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 450	-15 916
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	141 380	522 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 930	506 691
	1 250 705	1 658 948
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-641 600	-1 141 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-641 600	-1 141 600
Årets kassaflöde	609 105	517 348
Likvida medel vid årets början	3 997 002	3 479 654
Likvida medel vid årets slut	4 606 107	3 997 002
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 596 678	3 988 912
Kassa och bank	9 429	8 090
	4 606 107	3 997 002

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
STOMME	Komponentavskrivning	0,83	2139
EL	Komponentavskrivning	2,50	2059
FASAD	Komponentavskrivning	2,00	2069
FÖNSTER	Komponentavskrivning	2,00	2069
HISS	Komponentavskrivning	4,00	2044
INRE UNDERHÅLL	Komponentavskrivning	0,83	2139
STAMMAR	Komponentavskrivning	2,00	2069
STYR & ÖVERVAK	Komponentavskrivning	6,66	2034
VENTILATION	Komponentavskrivning	4,00	2044
YTTERTAK	Komponentavskrivning	2,50	2059

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 56 177 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 underskottssavdrag sker beskattning med 22%

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 19 091 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 4 200 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	68 750	44 800
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	8 000
Utbildning och konferenser	8 125	8 750
Sociala kostnader	24 796	14 030
	111 671	78 580

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 361 346	5 201 808
Hysesintäkter lokaler	30 120	30 933
Hysesintäkter garage och p-platser	545 004	557 615
Intäkter el	325 182	297 641
Intäkter vatten	125 414	113 132
Övriga intäkter	336 466	325 520
	6 723 532	6 526 649

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	678 571	681 972
Löpande underhåll	180 792	195 013
El	568 357	569 262
Uppvärmning	575 271	582 073
Vatten	245 783	226 391
Sophämtning	268 506	234 522
Fastighetsförsäkring	97 655	94 805
Städning	166 728	166 728
Förvaltningskostnader	467 495	476 162
Extern revision	20 100	9 213
Personalkostnader	111 671	78 580
Bredband	273 414	265 641
Vinterskötsel	258 704	204 060
Övrig drift	387 120	259 390
	4 300 167	4 043 812

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	-	26 688
Utfört underhåll huskropp utvändigt	29 728	-
	29 728	26 688

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 514 253	3 514 253
	3 514 253	3 514 253

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 174	3 520
Övriga ränteintäkter	103	79
	4 277	3 599

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 282 349	1 306 604
Övriga räntekostnader	790	887
	1 283 139	1 307 491

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	236 120 044	236 120 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	236 120 044	236 120 044
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 057 013	-10 542 759
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 514 253	-3 514 254
	-17 571 266	-14 057 013
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	218 548 778	222 063 031
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	113 000 000	94 000 000
Byggnader - lokaler	219 000	-
	113 219 000	94 000 000
Mark - bostäder	51 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	-	-
	51 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	164 219 000	129 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	111	111
Övriga kortfristiga fordringar	-	110 899
	111	111 010

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	64 871	64 871
Fastighetsförsäkring	32 922	31 810
Övrigt	-	22 586
Upplupen IMD EL	99 965	-
Upplupen IMD Vatten	37 961	-
	235 719	119 267

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	9 429	8 090
	9 429	8 090

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2855923500	1,08	2020-12-22	27 854 000	28 354 000
Swedbank	2855923542	1,83	2020-01-30	28 323 000	28 464 600
Swedbank	2857227280	1,60	2022-01-25	28 855 000	28 855 000
				85 032 000	85 673 600

Nästa års beräknade amortering	-641 600	-641 600
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	84 390 400	85 032 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	81 824 000	82 465 600
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	86 563 000	86 563 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	86 563 000	86 563 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	641 600	641 600
	641 600	641 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	12 544	13 531
Övriga kortfristiga skulder	-	1 920
	12 544	15 451

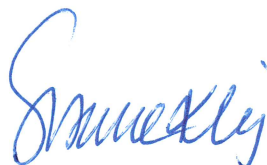
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	37 150	35 592
Förutbetalda hyror och avgifter	558 576	513 677
Upplupna räntekostnader	117 408	120 869
Upplupen el	61 064	64 436
Upplupen vatten	11 405	19 086
Upplupen värme	76 332	80 357
Upplupen sophämtning	20 811	11 245
Upplupen städ	13 894	-
Upplupen försäkringsärenden	59 948	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 106	71 026
	1 034 694	916 288

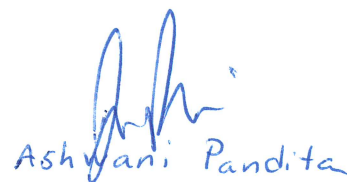
Upplands-Väsby 2020-02-26



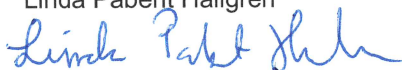
Joakim Andersson



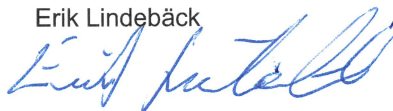
Susanne Kling



Linda Paberit Hallgren

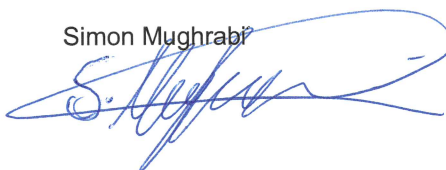


Erik Lindebäck



Kristina Nilsson

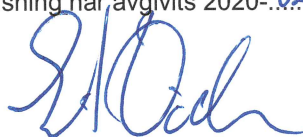
Simon Mughrabir



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-26



Sara Bakhti
av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf RÖSJÖ ÄNGAR I SOLLENTUNA, org.nr 769618-0939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf RÖSJÖ ÄNGAR I SOLLENTUNA 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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, 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.

20.

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 RÖSJÖ ÄNGAR I SOLLENTUNA 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

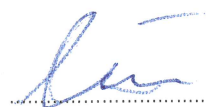
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Sollentuna den 26/2 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Sara Bakhti