

Årsredovisning för

HSB Brf Sture i Järfälla

713200-0907

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sture i Järfälla, 713200-0907, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1183 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1958. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 538 m². Taxeringsvärdet är 48 377 tkr, varav byggnadsvärdet är 34 284 tkr och markvärdet 14 093 tkr.

Fastighetsadresser

Vasavägen 27-29

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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	62	3 906
Lokaler (ink förråd)	2	242
		4 148

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, administrativ och förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm, Jessika Olsen har varit förvaltare.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Stig Lindström

Rolf Mattsson

Birgitta Bjälkefors

Kousha Mirzadeh

Kristina Biro

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Lennarth Pehrsson

Patrik Oke

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Oke, Rolf Mattsson och Birgitta Bjälkefors samt bland suppleanterna Lennarth Pehrsson.

Firmatecknare

Firmatecknare har förutom styrelsen varit Stig Lindström, Rolf Mattsson, Birgitta Bjälkefors och Kousha Mirzadeh, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Carina Lundin Feli vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Paula Uimonen och Sylvia Persson med Paula Uimonen 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

Stig Lindström	Ordinarie
Rolf Mattsson	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 625	3 435	3 225	3 171	3 103
Årets resultat, tkr	59	62	164	206	208
Fond för yttre underhåll, tkr	3 643	3 611	3 119	2 550	2 593
Belåning, kr/kvm totalyta	6 133	6 226	6 077	5 684	4 552
Räntekänslighet*	8,4	9	8,7	9,4	6,8
Soliditet, %	17	16	17	17	20
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	773	757	742	728	714
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	220	228	240	202	227

*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.

Införande av gemensamt el-avtal.

En avgift för andrahandsuthyrning infördes. Andrahandsuthyrningar begränsas till ett år.

Kommunen tog tillbaka marken med våra p-platser, så nu har föreningen inga dedikerade p-platser.

Hyresförhandlingar har inletts med en hyresgäst, damfriseringen.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	246 200	3 610 759	1 309 995	62 440
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		32 284	30 155	-62 440
Årets resultat				59 154
	246 200	3 643 043	1 340 150	59 154

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2019. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs tillsammans med förvaltaren fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 62 bostadslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Leveransen av nya hissar avslutades med ett stort antal möten.

Vi har ökat amorteringen på befintliga lån.

CCTV-system har installerats i gemensamma utrymmen för att dokumentera och förhindra brottslighet.

Intensiv rättsanering i trädgården har inletts.

Vi har tecknat ett nytt treårsavtal med damfriseringen fr.o.m 1 nov 2019.

Under året har två gemensamma städdagar genomförts.

Vi avslutade året med att beställa ommålning av huvud-entrén.

Sedvanligt Luciakaffe serverades i huvudentrén den 15 dec.

Vi har valt att förlänga avtalet med försäkringsbolaget Trygg Hansa ytterligare ett år och där ingår tillägget för bostadsrätt som innebär att de boende inte behöver teckna det i sin hemförsäkring. börjats i föreningen:

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% för år 2020.

Budgeterat resultat för 2020 är ett underskott på 64 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen har uppdaterats och kompletterats under året.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 340 150
Årets resultat	59 154
	1 399 304

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 399 304
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	24 502
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-103 000
Balanserat resultat efter disposition	1 320 806

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 643 043
Årets förändring enligt ovanstående disposition	78 498
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 721 541

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	3 625 222	3 434 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 268 615	-2 030 787
Planerat underhåll	4	-24 502	-70 716
Fastighetsskatt		-90 316	-97 064
Avskrivningar	5	-826 996	-813 560
		-3 210 429	-3 012 127
Rörelseresultat		414 793	422 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 380	2 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-357 019	-362 263
		-355 639	-360 221
Årets resultat		59 154	62 440

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	29 366 705	29 679 054
Mark		177 000	177 000
		<u>29 543 705</u>	<u>29 856 054</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 543 705</u>	<u>29 856 054</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 458	12 460
Avräkningskonto HSB		1 568 690	1 744 501
Övriga fordringar	10	12 897	12 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 058	95 661
		<u>1 698 103</u>	<u>1 865 464</u>
Kassa och bank	12	144 032	129 076
Summa omsättningstillgångar		<u>1 842 135</u>	<u>1 994 540</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 385 840</u>	<u>31 850 594</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		246 200	246 200
Fond för yttre underhåll		3 643 043	3 610 759
		<u>3 889 243</u>	<u>3 856 959</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1 340 150	1 309 995
Årets resultat		59 154	62 440
		<u>1 399 304</u>	<u>1 372 435</u>
Summa eget kapital		<u>5 288 547</u>	<u>5 229 394</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	25 045 648	25 446 648
		<u>25 045 648</u>	<u>25 446 648</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	392 000	380 000
Leverantörsskulder		282 371	252 163
Övriga kortfristiga skulder	15	68 836	70 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	308 438	471 927
		<u>1 051 645</u>	<u>1 174 552</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 385 840</u>	<u>31 850 594</u>

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	59 154	62 440
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	826 996	813 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 150	876 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 450	-23 659
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-134 908	242 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 792	1 094 593
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-514 647	-2 207 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 647	-2 207 116
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-389 000	-379 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 000	620 074
Årets kassaflöde	-160 855	-492 449
Likvida medel vid årets början	1 873 577	2 366 027
Likvida medel vid årets slut	1 712 722	1 873 578
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 568 690	1 744 501
Kassa och bank	144 032	129 076
	1 712 722	1 873 577

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	0,04	2089
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,0	2059
Ombyggn, balkonger	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggn, tak	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4,0	2040
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,0	2066
Ombyggn, enh mätning	Komponentavskrivning	6,7	2032
Ombyggn, Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2067

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. 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 4 797 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 underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	113 750	112 000
Mötesarvode	36 000	34 400
Arvode föreningsvald revisor	5 000	7 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 000	1 500
Utbildning och konferenser	21 165	16 250
Sociala kostnader	27 895	33 214
	207 810	204 364

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 017 444	2 958 188
Hysesintäkter lokaler	317 190	297 720
Hysesintäkter garage och p-platser	4 128	20 448
Bredband	93 000	54 250
Intäkter el	164 981	87 424
Övriga intäkter	28 479	16 758
	3 625 222	3 434 788
	3 625 222	3 434 788

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	123 869	122 651
Löpande underhåll	200 246	163 508
El	261 175	198 389
Uppvärmning	360 845	379 277
Vatten	116 655	122 678
Sophämtning	132 989	116 806
Fastighetsförsäkring	63 162	59 951
Städning	61 541	52 174
Förvaltningskostnader	337 637	256 332
Extern revision	9 724	11 400
Personalkostnader	207 810	204 864
Kabel-TV	33 188	31 708
Bredband	94 990	66 044
Vinterskötsel	68 342	50 607
Övrig drift	196 442	194 398
	2 268 615	2 030 787

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	24 502	
Utfört underhåll installationer	-	70 716
	24 502	70 716

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	826 996	813 560
	826 996	813 560

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 287	1 886
Övriga ränteintäkter	93	156
	1 380	2 042

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	357 019	362 263
	357 019	362 263

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	37 514 067	35 325 115
-Årets anskaffningar	514 647	2 284 366
-Årets utrangeringar		-95 414
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 028 714	37 514 067
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 835 013	-7 116 867
-Årets utrangering	-	95 414
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-826 996	-813 560
	-8 662 009	-7 835 013
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 366 705	29 679 054
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	33 000 000	29 000 000
Byggnader - lokaler	1 284 000	1 040 000
	34 284 000	30 040 000
Mark - bostäder	13 600 000	10 600 000
Mark - lokaler	493 000	377 000
	14 093 000	10 977 000
Summa taxeringsvärde	48 377 000	41 017 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	77 250
Årets anskaffningar	-	2 207 116
Omklassificeringar	-	-2 284 366
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	529	1 364
Skattefordringar	12 368	5 621
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 857
	12 897	12 842

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	29 947	26 659
Fastighetsförsäkring	69 161	63 162
Övrigt	5 950	5 840
	105 058	95 661

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Danske bank	11 414	11 414
Swedbank	132 618	117 662
	144 032	129 076

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	167969	1,70	2021-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	229954	1,29	2022-06-01	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	298189	1,05	2021-06-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	69882	1,35	2020-01-20	471 648	685 500
Stadshypotek	2070003	1,65	2022-01-30	4 800 000	4 800 000
Stadshypotek	875338	1,05	2021-01-30	4 428 000	4 476 000
Stadshypotek	61776	1,38	2020-03-01	4 325 000	4 375 148
Stadshypotek	67750	1,23	2024-03-01	3 463 000	3 520 000
				25 437 648	25 826 648

Nästa års beräknade amortering -392 000 -380 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 045 648 25 446 648

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	26 153 000	26 153 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	26 153 000	26 153 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	392 000	380 000
	392 000	380 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	30 836	30 691
Övriga kortfristiga skulder	38 000	39 771
	<u>68 836</u>	<u>70 462</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	267 482	275 916
Upplupna räntekostnader	22 757	24 135
Upplupen el	8 199	20 681
Upplupen värme	-	58 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	92 476
	<u>308 438</u>	<u>471 927</u>

Järfälla 2020-⁰².....¹⁷



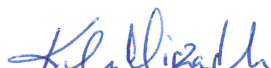
Stig Lindström



Rolf Mattsson



Birgitta Bjälkefors



Kousha Mirzadeh



Kristina Biro

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰³.....⁰⁹.



Carina Lundin Feli
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sture, org.nr. 713200-0907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sture 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 fel.

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 fel, 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 fel 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Sture 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. Revisor 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.

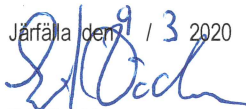
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Järfälla den 9 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor