



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEGLITSAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0950



HSB – där möjligheterna bor

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 omförföring 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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

HSB Brf Steglitsan i Lidköping
Org nr 769000-0950

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 62: a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslängheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2009.
Rensning av imkanaler gjordes senast år 2009.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Steglitsan 4 och 5 är belägen på adresserna Majorsallén 42A-F och 44A-E i Lidköping. Husen färdigställdes år 1959 och 2003 genomfördes en stamreovering. 2006 genomfördes en balkonginglasning och 2013 gjordes en markanläggning. Den totala bostadsytan uppgår till 7 166 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	24
3	52
4	16
Totalt	104

I föreningen finns även 1 st lokaler, 24 st garage och 51 st bilplatser varav 13 st är under tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har åtgärder för ventilationen utförts till en kostnad av 885 628 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Under en femårsperiod planerar styrelsen för ett takbyte. I samband med det undersöker de även möjligheten att installera solpaneler på taken. Ser även på andra sätt att spara energi främst genom en översyn av ventilationssystemet med värmeåtervinning.

Ekonomi

1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är 564 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 236 125 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- Michael Paulssons Fastighetsservice

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 123 (124) medlemmar varav 122 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 maj 2019. På stämman deltog 19 personer.

Styrelsen samt suppleanter

Bengt Eriksson	ordförande
Sune Johansson	vice ordförande
Ingemar Jonsson	sekreterare
Eivin Lindblom	ledamot
Stefan Lustig	ledamot
Björn Lindahl	ledamot, utsedd av HSB NVG
Dan Durk	suppleant
Bengt Olsson	suppleant
Håkan Björklund	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Bengt Eriksson och Ingemar Jonsson, av ordinarie ledamöter. Avgående suppleanter är Dan Durk. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. 

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bengt Eriksson, Sune Johansson, Ingemar Jonsson och Eivin Lindblom, två i förening.

Vicevärd

Eivin Lindblom har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Eva Ehn med som Barbro Almgren suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bengt Eriksson med Ingemar Jonsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen med Eivin Lindblom som sammankallande.

Miljö/brandskydd

Eivin Lindblom.

Studie- och fritidsverksamhet

Dan Durk.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 119	4 048	3 975	3 976	3 967
Resultat efter finansiella poster tkr	-130	736	791	871	278
Soliditet %	37	37	35	33	31
Avgifts- och hyresbortfall tkr	4	5	4	3	2
Bankskuld tkr	16 236	16 491	16 721	16 926	17 131
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	564	553	545	545	545
Fond för yttre underhåll tkr	5 518	5 554	5 107	4 666	4 187



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 555	5 553 700	3 798 084	735 636
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	735 636	-735 636
Reservering till yttre fond		850 000	-850 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-885 628	885 628	
Årets resultat				-130 130
Belopp vid årets slut	355 555	5 518 072	4 569 348	-130 130

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 5 518 072

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 533 720
Årets resultat före fondförändring	-130 130
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	885 628
Summa	4 439 219

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 4 439 219

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-130 130
Avsättning till underhållsfond	- 850 000
Disposition underhållsfond	885 628
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	35 628

Resultat efter fondförändring -94 502

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0950

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 119 326	4 047 531
Summa intäkter		4 119 326	4 047 531
Driftskostnader	Not 2	-2 257 697	-2 166 985
Underhållskostnader	Not 3	-885 628	-39 836
Personalkostnader	Not 4	-120 486	-118 314
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-757 600	-757 600
Summa rörelsekostnader		-4 021 411	-3 082 735
Rörelseresultat		97 915	964 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 661	7 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-239 706	-236 833
Summa finansiella poster		-228 045	-229 159
Årets resultat		-130 130	735 636



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0950

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	16 213 510	16 971 110
	<u>16 213 510</u>	<u>16 971 110</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

16 214 010 **16 971 610**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	613	7 850
--------	-----	-------

Övriga fordringar

Not 11	2 663 330	3 164 032
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 451	57 799
<u>2 729 394</u>	<u>3 229 681</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	8 900 000	7 900 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

2 330	2 193
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

11 631 724 **11 131 874**

Summa tillgångar

27 845 734 **28 103 484**

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0950

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

355 555

355 555

5 518 072

5 553 700

5 873 627

5 909 255

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

4 569 348

3 798 084

-130 130

735 636

4 439 219

4 533 720

Summa eget kapital

10 312 846

10 442 976

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 981 125

16 276 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

255 000

215 000

249 879

186 559

Not 16

588 912

559 836

Not 17

457 972

422 988

1 551 763

1 384 383

Summa skulder

17 532 888

17 660 508

Summa Eget kapital och skulder

27 845 734

28 103 484

ln



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0950

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 20 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för balkonginglasning har bedömts vara 27 år.

Markanläggning

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för markanläggning har bedömts vara 24 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 044 480	3 965 256
Hyrer	145 736	142 412
Bortfall hyror	-3 646	-4 938
Övriga intäkter	7 755	19 800
Bruttoomsättning	4 194 325	4 122 530
Avsatt till inre fond	-74 999	-74 999
	4 119 326	4 047 531
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	498 457	468 233
Tv/datakostnader	48 736	47 703
Reparationer	18 921	70 935
El	87 284	84 001
Uppvärmning	770 662	793 524
Vatten	268 609	168 524
Sophämtning	104 611	102 816
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	148 408	143 228
Medlemsavgifter	43 651	43 017
Försäkringar	45 618	43 952
Förvaltningsarvoden	166 964	160 494
Övriga driftskostnader	55 776	40 558
	2 257 697	2 166 985
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	885 628	39 836
	885 628	39 836
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 860	55 095
Vicevärdsarvode	35 452	34 619
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	7 912	5 784
Sociala kostnader	17 262	20 817
	120 486	118 314
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	485 066	485 066
Ombyggnader	169 913	169 913
Markanläggningar	102 621	102 621
	757 600	757 600
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 205	786
Övriga ränteintäkter	10 456	6 888
	11 661	7 674
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	239 706	233 833
Övriga finansiella kostnader	0	3 000
	239 706	236 833

in

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2038
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1972

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	18 537 400	-8 836 080	-485 066	1959-2038	9 216 254
Mark	225 400				225 400
Markanläggning	3 072 481	-615 726	-102 621	2013-2042	2 354 134
Balkonginglasning	6 000 000	-1 412 365	-169 913	2006-2045	4 417 722
	27 835 281	-10 864 171	-757 600		16 213 510

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	27 609 881	27 609 881
Anskaffningsvärde mark	225 400	225 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 835 281	27 835 281

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 864 171	-10 106 571
Årets avskrivningar	-757 600	-757 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 621 771	-10 864 171

Bokfört värde

16 213 510 16 971 110

Taxeringsvärde för Steglitsan 4 och 5

Byggnad - bostäder	52 000 000	43 000 000
Byggnad - lokaler	276 000	246 000
	52 276 000	43 246 000

Mark - bostäder	21 400 000	16 000 000
Mark - lokaler	244 000	172 000
	21 644 000	16 172 000

Taxeringsvärde totalt	73 920 000	59 418 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar	465	7 702
Övriga kundfordringar	148	148
	613	7 850

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 643 015	3 138 537
Skattefordringar	15 492	20 672
Skattekonto	4 823	4 823
	2 663 330	3 164 032

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	7 900 000
					8 900 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 555	5 553 700	3 798 084	735 636
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	735 636	-735 636
Reservering till yttre fond		850 000	-850 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-885 628	885 628	
Årets resultat				-130 130
Belopp vid årets slut	355 555	5 518 072	4 569 348	-130 130

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Konv.datum	Belopp	
Sparbanken Ldk	375 873 108 1	1,39%
2020-02-07	3 199 875	50 000
Sparbanken Ldk	375 873 114 9	1,33%
2020-03-30	3 791 250	45 000
Sparbanken Ldk	655 352 630-9	1,27%
2021-07-01	2 497 500	80 000
Sparbanken Ldk	735 207 234 7	1,72%
2020-03-30	4 175 000	50 000
Sparbanken Ldk	925 327 564-9	1,49%
2021-07-01	2 572 500	30 000
	16 236 125	255 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		15 981 125
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		14 961 125
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	20 258 000	20 258 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	255 000	215 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 384	17 538
Arbetsgivaravgifter	11 948	14 218
Inre fond	558 579	528 080
	588 912	559 836
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 967	0
Förutbetalda hyror och avgifter	334 878	303 932
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	119 127	119 056
	457 972	422 988

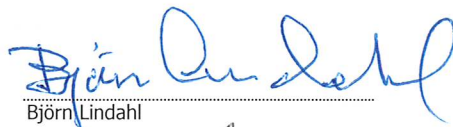
Lidköping 23/4 2020



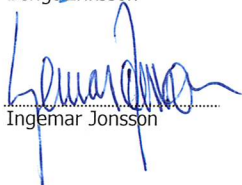
Bengt Eriksson



Sune Johansson



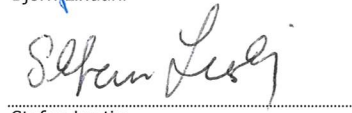
Björn Lindahl



Ingemar Jonsson



Elvin Lindblom



Stefan Lustig

Vår revisionsberättelse har 23/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning



Eva Ehn

Av föreningen vald revisor



Mikael Sigvardsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Steglitsan, org.nr. 769000-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Steglitsan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Steglitsan 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.

Lidköping den 23/4 2020


Mikael Stigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Ehn

Av föreningen vald revisor