



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bfr Sätuna Torg



Årsredovisning för

HSB Brf Sätuna Torg

716420-0268

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sätuna Torg, 716420-0268, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och affärslokaler för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:276 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2013. Taxeringsvärdet är 55 707 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 441 tkr och markvärdet 12 266 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Protector. Bostadsrättsförelägg ingår för samtliga bostadsrättslägenheter.

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

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus på adressen Stationsgatan 2 A samt 2 affärslokaler i markplan med hyreskontrakt som löper till 2023, med adresserna Stationsgatan 2 B-C

- Medieavgift tas ut med f n 208 kr/mån. I avgiften ingår internet, telefoni och TV (Telias grundutbud).
- Föreningen köper in all el gemensamt men fördelar hushållselen med hjälp av individuell mätning.
- Föreningen köper in allt varmvatten gemensamt men debiterar faktisk förbrukning med hjälp av individuell mätning.
- 33 parkeringsplatser har eluttag för motorvärmare. hyran är 315kr/mån. Dessutom finns två platser som är reserverade för besökare, en för fordon med parkeringstillstånd för rörelsehindrade och en gästparkering som kräver parkeringstillstånd av styrelsen.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	47	3 068
Lokaler (ink förråd)	2	131
Bilplatser	35	
		<hr/>
		3 199

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med HSB Brf Sätuna Torg. Områdesförvaltare med placering på HSB Norra Stor-Stockholm. Fastighetsskötsel utförs av områdesplacerad personal i Märsta.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Arne Ohlsson

Cesar Peaez

Lasse Yrlid

Jan Asteson

Kerstin Berg

Thomas Bernardsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Westlinder

HSB suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Arne Ohlsson, Lasse Yrlid och Kerstin Berg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Ohlsson och Lasse Yrlid, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Asplund med Gunnar Ahl som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karl-Olov Berg, Freddy Bigun och Börje Olofsson med Karl-Olov Berg som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 937	2 726	2 838	2 814	2 840
Årets resultat, tkr	-1 052	-786	-78	-33	132
Fond för yttre underhåll, tkr	137	178	213	202	144
Belåning kr/kvm totalyta	10 062	10 558	10 588	10 565	10 574
Räntekänslighet*	15,4	16	-	-	-
Soliditet, %	71	71	71	71	71
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	683	670	660	660	647
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	147	205	-	-	-

*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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 460 000	178 372	-255 442	-785 912
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-41 294	-744 618	785 912
Årets resultat				-1 051 694
	81 460 000	137 078	-1 000 060	-1 051 694

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

På stämman beslutades att fast arvode ska utgå till ordförande med 10 000 kr, sekreterare med 3 000 kr samt till övriga ledamöter, suppleanter och valberedningen med 1000 kr/person och till föreningsvald revisor med 1 000 kr.

Sammanträdesersättning utbetalas till styrelsens ledamöter och suppleanter enligt kommunens normer, för närvarande 554 kr för första timmen och därefter 187 kr per timme.

Maximalt 3 timmar ersätts. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ersätts.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden samt ett informationsmöte för medlemmarna 10 december 2019

Överlåtelse

Av föreningens 47 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- En om och tillbyggnad beslutades av stämman 2018 för att ge lokalhyresgästerna mer ändamålsenliga lokaler. Denna genomfördes under året med undantag för cykelförrådet som kommer att färdigställas i början av 2020.
- Ett antal nya lägenhetsförråd har tillkommit för att komplettera orimligt små förråd.
- Årets taktillsyn påvisade några potentiella utsatta punkter för framtida läckage. Dessa åtgärdades.
- Plattsättningen runt fastigheten har jämnats till.
- Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har genomförts.

Föreningen har tecknat följande avtal under året:

- Nordomatic för service på fläktsystem
- Infometric för automatisk avläsning av varmvatten, hushållsel och värme.
- Nyckellås AB för nyckelhantering.
- CWS Boco för skötsel av entrémattor

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

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

Månadsavgifterna höjdes enl. plan den 1 januari 2019 med 2 %.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Under 2020 finns inga planerade större underhåll.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 000 059
Årets resultat	-1 051 694
	<hr/> -2 051 753

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 051 753
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	53 320
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-60 000
	<hr/> -2 058 433
Balanserat resultat efter disposition	

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	137 077
Årets förändring enligt ovanstående disposition	6 679
	<hr/> 143 756
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	

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	2 936 609	2 725 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 966 442	-1 497 090
Planerat underhåll	4	-53 320	-101 295
Fastighetsskatt		-17 069	-12 712
Avskrivningar	5	-1 470 111	-1 339 717
		<u>-3 506 942</u>	<u>-2 950 814</u>
Rörelseresultat		-570 333	-225 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 789	3 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-485 150	-563 946
		<u>-481 361</u>	<u>-560 608</u>
Årets resultat		-1 051 694	-785 912

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	82 462 068	81 976 283
Mark		28 312 857	28 312 857
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	1 430 412
		<u>110 774 925</u>	<u>111 719 552</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 775 425</u>	<u>111 720 052</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 821	13 218
Avräkningskonto HSB		882 285	742 447
Övriga fordringar	11	37 756	18 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	70 310	-
		<u>1 009 172</u>	<u>773 727</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	864 007	1 461 966
Summa omsättningstillgångar		<u>1 873 179</u>	<u>2 235 693</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 648 604</u>	<u>113 955 745</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		81 460 000	81 460 000
Fond för yttre underhåll		137 077	178 372
		<u>81 597 077</u>	<u>81 638 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-1 000 059	-255 442
Årets resultat		-1 051 694	-785 912
		<u>-2 051 753</u>	<u>-1 041 354</u>
Summa eget kapital		<u>79 545 324</u>	<u>80 597 018</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	32 064 045	32 190 421
		<u>32 064 045</u>	<u>32 190 421</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	125 472	123 248
Leverantörsskulder		204 012	500 078
Skatteskulder		1 780	15 890
Övriga kortfristiga skulder	16	298 076	241 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	409 895	287 948
		<u>1 039 235</u>	<u>1 168 306</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 648 604</u>	<u>113 955 745</u>

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	1,56	2132
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3,33	2048

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 560 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. Ränteutgifter 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 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	16 000	53 286
Mötesarvode	51 430	5 992
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	42 925	3 400
Utbildning och konferenser	6 462	10 198
Sociala kostnader	6 159	7 617
	123 976	81 493

37

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 096 544	2 055 456
Hysesintäkter lokaler	297 687	262 200
Hysesintäkter garage och p-platser	127 575	121 275
Försäkringsersättning	8 697	-
Intäkter el	248 903	182 962
Intäkter vatten	75 662	10 399
Övriga intäkter	141 829	123 904
	2 996 897	2 756 196
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-30 686	-30 686
Rabatter/Avdrag	-29 602	-
	2 936 609	2 725 510

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	227 638	222 273
Löpande underhåll	351 652	127 319
El	342 375	333 149
Uppvärmning	205 569	198 375
Vatten	85 352	83 337
Sophämtning	46 144	55 714
Fastighetsförsäkring	32 700	33 578
Städning	-	1 407
Förvaltningskostnader	227 831	229 428
Extern revision	12 000	9 913
Personalkostnader	123 976	82 818
Kabel-TV	60 025	112 984
Bredband	97 111	-
Vinterskötsel	44 657	-
Övrig drift	109 412	6 795
	1 966 442	1 497 090

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	-	60 499
Utfört underhåll installationer	-	40 796
Utfört underhåll mark	53 320	-
	53 320	101 295

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 470 111	1 339 717
	1 470 111	1 339 717

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	3 076	3 058
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	539	280
Övriga ränteintäkter	174	-
	3 789	3 338

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	481 072	558 402
Övriga räntekostnader	4 078	5 544
	485 150	563 946

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	85 949 744	85 949 744
-Årets anskaffningar	1 955 896	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	87 905 640	85 949 744
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 973 461	-2 633 744
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 470 111	-1 339 717
	-5 443 572	-3 973 461
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	82 462 068	81 976 283
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	42 000 000	34 000 000
Byggnader - lokaler	1 441 000	1 385 000
	43 441 000	35 385 000
Mark - bostäder	12 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	266 000	204 000
	12 266 000	10 204 000
Summa taxeringsvärde	55 707 000	45 589 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 430 412	-
Årets anskaffningar	525 484	1 430 412
Omklassificeringar	-1 955 896	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 430 412

40

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 122	18 062
Övriga kortfristiga fordringar	35 634	-
	<u>37 756</u>	<u>18 062</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	35 634	-
Övrigt	34 676	-
	<u>70 310</u>	<u>-</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	21 474	-
Resurs Bank	515 720	512 644
Swedbank	326 813	949 322
	<u>864 007</u>	<u>1 461 966</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2852633599	1,21	2020-02-25	9 939 449	9 951 525
Swedbank	2852633607	2,27	2025-04-25	9 939 449	9 951 525
Swedbank	2852633656	1,07	2021-04-23	9 689 619	9 789 619
Swedbank	2852872718	1,18	2020-03-25	2 621 000	2 621 000
				<u>32 189 517</u>	<u>32 313 669</u>

Nästa års beräknade amortering	-125 472	-123 248
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 064 045	32 190 421
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 562 157	31 697 429
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	32 503 000	32 503 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>32 503 000</u>	<u>32 503 000</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	125 472	123 248
	<u>125 472</u>	<u>123 248</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	16 106
Arbetsgivaravgift	-	8 241
Mervärdesskatt	68 060	10 302
Inre fond	180 016	150 965
Övriga kortfristiga skulder	50 000	55 528
	298 076	241 142

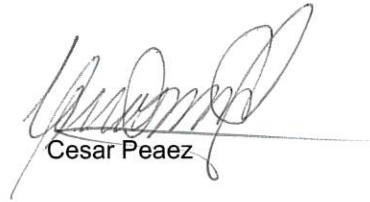
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	1 000	-
Förutbetalda hyror och avgifter	238 234	134 159
Upplupna räntekostnader	102 327	102 689
Upplupen el	32 286	12 000
Upplupen värme	26 217	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 831	19 100
	409 895	287 948

Märsta 2020-02-19.



Arne Ohlsson



Cesar Peaez



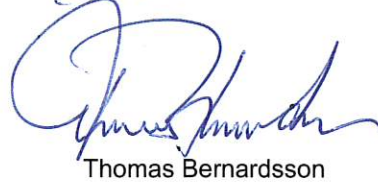
Lasse Yrild



Jan Asteson




Kerstin Berg



Thomas Bernardsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-25



Lars Asplund
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sätuna Torg, org.nr. 716420-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sätuna Torg för räkenskapsåret 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Sätuna Torg för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

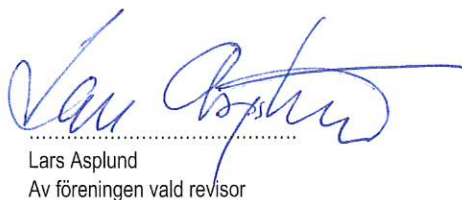
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Märsta den 25/2-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Asplund
Av föreningen vald revisor