



Org Nr: 769614-3267

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Org.nr: 769614-3267

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:505 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	82	5 643
Lokaler	3	286
Parkerings- och garageplatser	85	

Föreningens fastighet är byggd 2013, värdeår 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med HSB Brf Stora Arken och HSB Brf Fyrspännaren. I gemensamhetsanläggningen ingår all kvartersmark och vägar. Snöröjning genomförs via gemensamt avtal för alla tre föreningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 1 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pga av rådande pandemi har årets underhåll begränsats till endast akuta ärenden. Lagning av trasig fasad har genomförts. Visst underhåll på våra innergårdar har genomförts, såsom rensning av stenmjölsytor och föryngring av vissa rabatter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	Innegårdar	Beskärning av buskar uppskjutet till 2021
	Markytor	Beskärning av alléträd uppskjutet till 2021

Övriga väsentliga händelser

Pga av rådande pandemi har inga större händelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Stämman genomfördes med poströstning. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar och 12 giltiga poströster var inlämnade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-03 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ulrika Andersson Thorsell
Stefan Hedenstedt
Annelie Alexander
Roger Leandersson
Mikael Andersson
André Leckremo

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-03 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ulrika Andersson Thorsell
Stefan Hedenstedt
Stephanie Feretti
Roger Leandersson
Mikael Andersson
Anton Ulander
André Leckremo

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Stefan Hedenstedt och Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Andersson Thorsell, Roger Leandersson, Stefan Hedenstedt och Anton Ulander. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Rosie Söderlund Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Michael Olsson, Ingall Lundqvist och Linn Isaksson.

ix



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgänsenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 123 (122) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	713	706	699	692	692
Totala intäkter kr/kvm*	884	963	945	934	925
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	294	329	308	263	186
Belåning, kr/kvm	8 677	9 153	9 406	9 415	9 959
Räntekänslighet	13%	14%	14%	14%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm	522	508	501	463	477
Energikostnader kr/kvm	153	151	147	132	150

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 615	5 706	5 600	5 538	5 486
Resultat efter finansiella poster	204	436	-406	-81	-410
Soliditet	72%	71%	70%	70%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

ms



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 615 085
Rörelsekostnader	-	5 008 153
Finansiella poster	-	402 486
Årets resultat		204 447

Planerat underhåll	+	47 500
Avskrivningar	+	1 489 323
Årets sparande		1 741 270

Årets sparande per kvm total yta 294

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 195 000	0	1 829 466	-3 122 889	436 041
Reservering till fond 2020			1 946 000	-1 946 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-47 500	47 500	
Balanserad i ny räkning				436 041	-436 041
Årets resultat					204 447
Belopp vid årets slut	135 195 000	0	3 727 966	-4 585 349	204 447

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 585 349
Årets resultat	204 447
	-4 380 902

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 686 849
Årets resultat	204 447
Reservering till underhållsfond	-1 946 000
Ianspråktagande av underhållsfond	47 500
Summa till stämmans förfogande	-4 380 902

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 380 902
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

nk

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 615 085	5 705 712
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 215 627	-3 039 634
Övriga externa kostnader	Not 3	-111 330	-102 129
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-191 873	-192 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 323	-1 489 323
Summa rörelsekostnader		-5 008 153	-4 823 974
Rörelseresultat		606 932	881 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 724	5 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-406 210	-450 975
Summa finansiella poster		-402 486	-445 697
Årets resultat		204 447	436 041

12

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	184 168 307	185 657 630
	<u>184 168 307</u>	<u>185 657 630</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>184 168 807</u>	<u>185 658 130</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	-5 235	7 190
Not 9	1 863 166	3 286 267
Not 10	<u>281 448</u>	<u>247 479</u>
	<u>2 139 380</u>	<u>3 540 935</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	600 000	600 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 739 380</u>	<u>4 140 935</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>186 908 187</u>	<u>189 799 065</u>
---------------------------	---------------------------

IX

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 195 000	135 195 000
Yttre underhållsfond		3 727 966	1 829 466
		<u>138 922 966</u>	<u>137 024 466</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 585 349	-3 122 889
Årets resultat		204 447	436 041
		<u>-4 380 902</u>	<u>-2 686 849</u>
Summa eget kapital		<u>134 542 064</u>	<u>134 337 617</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 787 500	51 437 500
		<u>32 787 500</u>	<u>51 437 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 650 000	2 820 175
Leverantörsskulder		82 889	328 144
Övriga skulder	Not 14	48 116	68 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	797 618	807 045
		<u>19 578 623</u>	<u>4 023 948</u>
Summa skulder		<u>52 366 123</u>	<u>55 461 448</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>186 908 187</u>	<u>189 799 065</u>

✓

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	204 447	436 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 489 323	1 489 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 693 770	1 925 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 803	5 415
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-275 150	-231 436
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 396 817	1 699 343
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 820 175	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 820 175	-1 500 000
Årets kassaflöde	-1 423 358	199 343
Likvida medel vid årets början	3 848 182	3 648 839
Likvida medel vid årets slut	2 424 823	3 848 182

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

N



HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 023 432	3 983 448
	Individuell mätning el	279 093	239 964
	Individuell mätning vatten	99 055	104 309
	Hyror	1 013 008	1 151 815
	Bredband	207 624	207 624
	Övriga intäkter	27 310	29 997
	Bruttoomsättning	5 649 522	5 717 157
	Avgifts- och hyresbortfall	-34 310	-8 850
	Hyresförluster	-127	-2 595
		5 615 085	5 705 712
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	574 044	513 696
	Reparationer	455 290	344 728
	El	585 626	619 858
	Uppvärmning	417 240	476 212
	Vatten	282 189	235 310
	Sophämtning	113 363	92 719
	Fastighetsförsäkring	67 706	61 551
	Kabel-TV och bredband	188 002	222 789
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	60 840	60 853
	Förvaltningsarvoden	404 039	364 203
	Övriga driftkostnader	19 788	20 028
	Planerat underhåll	47 500	27 688
		3 215 627	3 039 634
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	42 376	41 704
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 994	20 539
	Administrationskostnader	31 440	11 766
	Extern revision	11 500	11 100
	Medlemsavgifter	17 020	17 020
		111 330	102 129
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	139 500	136 500
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	1 500	5 300
	Löner och övriga ersättningar	0	1 000
	Sociala avgifter	45 873	45 088
		191 873	192 888
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	833	912
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 692	4 148
	Övriga ränteintäkter	199	218
		3 724	5 279
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	405 749	449 960
	Övriga räntekostnader	461	1 015
		406 210	450 975

2

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 463 408	179 463 408
Ingående anskaffningsvärde mark	15 285 592	15 285 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 749 000	194 749 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 091 370	-7 602 047
Årets avskrivningar	-1 489 323	-1 489 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 580 693	-9 091 370
Utgående redovisat värde	184 168 307	185 657 630
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	684 000	684 000
Summa taxeringsvärde	97 484 000	97 484 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 549	3 291
Skattefordran	34 794	34 794
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 823 982	3 247 342
Placeringskonto HSB Stockholm	841	840
	1 863 166	3 286 267
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	280 833	246 856
Upplupna intäkter	615	623
	281 448	247 479

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

no

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	600 000
	600 000	600 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788879675	0,90%	2022-01-19	17 025 000	0
Nordea	39788959156	0,80%	2023-01-18	16 812 500	1 050 000
Nordea	39788959288	0,40%	2021-05-25	17 600 000	500 000
				51 437 500	1 550 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 687 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 787 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 59 825 000 59 825 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	18 650 000	2 820 175
	18 650 000	2 820 175
Varav amortering	1 550 000	2 820 175

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	15 854	30 850
Momsskuld	32 262	20 381
Övriga kortfristiga skulder	0	17 353
	48 116	68 584

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	51 986	57 856
Förutbetalda hyror och avgifter	470 218	450 558
Övriga upplupna kostnader	275 414	298 631
	797 618	807 045

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

h



Org Nr: 769614-3267

HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/5 - 2021

André Leckremo

Anton Ulander

Mikael Andersson

Roger Leandersson

Stefan Hedenstedt

Stephanie Feretti

Ulrika Andersson Thorsell

Vår revisionsberättelse har 2021 - 06 - 08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konjaksskutan i Haninge, org.nr. 769614-3267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konjaksskutan i Haninge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

BA

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 Konjaksskutan i Haninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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.

Stockholm den 8 / 6 - 2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rosie Söderlund
Av föreningen vald revisor