

Årsredovisning 2020

BRF HÄSTHOVEN 2
769616-7621



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HÄSTHOVEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-06-05.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hästhoven 2 på adressen Örsvängen 9 i Sundbyberg. Föreningen har 21 hyreslägenheter och 107 bostadsrätter om totalt 9 824 kvm och 4 lokaler om 38 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING INNAN UTTRÄDE

		Datum för utträde
Katariina Heinistö	Ordförande	
Lennart Svanborg	Kassör	7 jan 2021
Jessica Neuman	Sekreterare	3 nov
Jeanette Johansson	Ledamot	30 okt
Devi Borg	Ledamot	7 okt
Tommy Wik	Ledamot	2 nov
Jonas Karlsson	Suppleant	
Conny Suarez Taleno	Suppleant	

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN 7 JANUARI 2021 (EXTRASTÄMMA)

Katariina Heinistö	Ordförande
Conny Suarez Taleno	Kassör
Jonas Karlsson	Sekreterare
Igor Borg	Suppleant

VALBEREDNING

Ola Olsson och Caroline Olsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Katrine Elbra Extern revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1999	Fönster bytta till 3-glas
2000	Radiatorventiler bytta i lägenheterna
2007	Installation av ny fjärrvärmecentral
2007 - 2011	Maskinpark i tvättstugor bytta
2014	Nya entrépartier samt nytt kortläsarsystem installerat
2015	Ny utomhusbelysning
2015	Motorvärmarautomatik utbytt
2016	Belysning trapphus och tvättstugor bytta till LED
2017 - 2019	Framdragning ny el 3-fas till varje lägenhetscentral
2017 - 2019	Stambyte utfört av badrum, wc samt kök. Relining utfört på hus 11

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Relining av avloppsrör i bottenplatta i hus 9, 13 & 15
- 2021 Byte av radiatorventiler i lägenheterna samt stamventiler i källaren. Sista åtgärder på VA-systemet i källaren.
- 2021 Upprustning av entréer, golv och dörrar
- 2021 Byte av nyckelsystem i allmänna utrymmen
- 2021 Digitala bokningstavlor till tvättstugan
- 2021 Anslutning till nya sopsugsystemet med nya nedkast vid tomtgränsen
- 2021 Upprustning av tvättstugor, byte av tvättmaskiner i hus 11 och byte av torkmaskinerna
- 2022 Dränering kring fastigheterna
- 2025 Påbyggnation med renovering av tak, fasad och hissar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Avfall & Vatten	Sundbyberg Avfall & Vatten
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall & Boo Energi
Fastighet- & Markskötsel / Snöröjning	Jensen Drift & Underhåll
Gruppanslutning internet	Ownit Broadband
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Comhem
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Städning	Dacor Tjänster
Värme	Norrenergi

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har lagt om lånet om 19 miljoner kr från Länsförsäkringar Hypotek med ränta på 3,9% till SBAB med ränta på 0,8%.

Under året såldes fyra av föreningens hyreslägenheter. Två hade tillträde under 2020; lägenhet nummer 103 som såldes för 2 600 000 kr och lägenhet nummer 84 som såldes för 2 800 000 kr. Sålda under året men med tillträde under 2021 är lägenhet nummer 128 som såldes för 3 220 000 kr och lägenhet nummer 74 som såldes för 3 250 000 kr.

Föreningen har under året amorterat lån för 7 832 920 kr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har bytt teknisk förvaltning till FT Drift AB från och med årsskiftet 20/21, och skrivit ett separat sommar/vinter underhållsavtal med Assars Trädgårdstjänst AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Flera planerade underhållsuppgifter har försenats på grund av Coronaepidemin och av att styrelsen blev underbemannad. Styrelsen fick dessutom ordna en extrastämma under jul- och nyårshelgen under pågående epidemin. Stämman medförde en kostnad på 68 640 kr +moms.

Pandemin medförde att även planerade sociala aktiviteter som vårstädning och julfest ställdes in. Däremot införskaffades julgranar till varje hus.

Kommunen har beslutat om en plan för en 0-6 skola i Ör samt en fullstor idrottshall i anslutning till föreningens mark. Styrelsen har samlat in synpunkter från våra boende och har lämnat in en överklagan till Mark och Miljödomstolen. Dialoger har förts med andra Brf föreningar i Ör gällande kommunens planer i området.

Under året har uppgifter samlats in och besiktningar genomförts för att se omfattningen om fel och eventuella skador som uppstått i lägenheter efter stambytet. Dessa ska ligga till grund för beslut om krav mot leverantören.

Styrelsen har sammanträtt 25 ggr, haft två workshopar och träffat eventuella leverantörer och haft arbetsmöten med nya och gamla leverantörer. En arbetsordning för styrelsens interna arbete har tagits fram och kommer att strukturera styrelsens arbete i framtiden. Tolv Öppethustillfällen genomfördes på första onsdagen varje månad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 291	7 412	7 197	6 791
Resultat efter fin. poster	-1 629	-1 357	-923	-1 363
Soliditet, %	70	66	60	60
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 113	10 451	10 766	10 874
Elkostnad/kvm totalyta	25	28	28	20
Värmekostnad/ kvm totalyta	115	121	122	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	29	29	23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	138 731	-	5 297	144 028
Upplåtelseavgifter	25 661	-	6 574	32 235
Fond, yttre underhåll	14 044	-	61	14 105
Balanserat resultat	-9 644	-1 357	-61	-11 062
Årets resultat	-1 357	1 357	-1 629	-1 629
Eget kapital	167 435	0	10 241	177 676

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 062
Årets resultat	-1 629
Totalt	-12 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	409
Att från yttre fond i anspråk ta	-463
Balanseras i ny räkning	-12 637
	-12 691

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 291	7 409
Rörelseintäkter		22	3
Summa rörelseintäkter		7 314	7 412
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 241	-3 679
Övriga externa kostnader	8	-380	-487
Personalkostnader	9	-307	-223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 004	-2 931
Summa rörelsekostnader		-7 932	-7 320
RÖRELSERESULTAT		-618	92
FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		21	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 032	-1 480
Summa finansiella poster		-1 011	-1 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 629	-1 357
ÅRETS RESULTAT		-1 629	-1 357

CS  

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	238 078	241 083
Pågående projekt		133	0
Summa materiella anläggningstillgångar		238 212	241 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 212	241 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38	46
Övriga fordringar	12	5 827	2 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122	106
Summa kortfristiga fordringar		5 987	2 807
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 044	8 178
Summa kassa och bank		10 044	8 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 031	10 985
SUMMA TILLGÅNGAR		254 243	252 067

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 262	164 392
Fond för yttre underhåll		14 105	14 044
Summa bundet eget kapital		190 367	178 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 062	-9 644
Årets resultat		-1 629	-1 357
Summa fritt eget kapital		-12 691	-11 001
SUMMA EGET KAPITAL		177 676	167 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	80 347
Summa långfristiga skulder		0	80 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 347	2 833
Leverantörsskulder		338	495
Skatteskulder		12	9
Övriga kortfristiga skulder		75	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	795	936
Summa kortfristiga skulder		76 567	4 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 243	252 067

Handwritten signatures and initials: "W", "CS", and "Hil" in blue ink.

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	8 178	18 776
Resultat efter finansiella poster	-1 629	-1 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 004	2 931
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 375	1 574
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 180	-2 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-233	511
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 038	-614
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-133	-17 492
Kassaflöde från investeringar	-133	-17 492
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	11 870	7 645
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 833	-137
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 037	7 508
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 866	-10 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 044	8 178

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hästhoven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 713	1 972
Hysesintäkter, lokaler	71	71
Hysesintäkter, p-platser	11	13
Intäktsreduktion	-3	0
Årsavgifter, bostäder	4 944	4 831
Övriga intäkter	178	162
Övriga årsavgifter	400	363
Summa	7 314	7 412

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	193	209
Fastighetsskötsel	65	26
Fastighetsskötsel gård avtal	141	141
Snöskottning	38	95
Städning	141	124
Trädgårdsarbete	47	70
Övrigt	196	74
Summa	822	739

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	98	0
Reparationer	310	348
Summa	408	348

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stambyte	59	202
Byte radiator- och värmeventiler	26	0
Skada tak Orsvängen 9	3	0
Upprustning ny upplåtelse	356	0
Sopsug	23	0
Stambyte garanti-reklamation	3	0
Övrigt	0	-202
Summa	471	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	242	278
Sophämtning	312	342
Uppvärmning	1 136	1 194
Vatten	340	286
Summa	2 031	2 099

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	138	138
Fastighetsförsäkringar	137	123
Fastighetsskatt	187	180
Kabel-TV	47	53
Summa	509	494

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	10	55
Juridiska kostnader	29	13
Kameral förvaltning	143	166
Konsultkostnader	63	76
Revisionsarvoden	27	26
Övriga förvaltningskostnader	108	151
Summa	380	487

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	68	51
Styrelsearvoden	238	172
Summa	307	223

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 032	1 479
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 032	1 480

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	254 797	210 321
Årets inköp	0	44 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	254 797	254 797
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 714	-10 783
Årets avskrivning	-3 004	-2 931
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 718	-13 714
Utgående restvärde enligt plan	238 078	241 083
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 929	63 929
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 296	78 296
Taxeringsvärde mark	58 078	58 078
Summa	136 374	136 374
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6	5
Övriga fordringar	5 822	2 650
Summa	5 827	2 655
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	47	43
Förvaltning	41	36
Kabel-TV	12	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4
Summa	122	106

CS



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2020-03-31	3,90 %		19 000
SBAB	2021-03-02	0,77 %	1 997	7 180
SBAB	2021-04-06	0,81 %	16 350	19 000
SBAB	2021-04-06	1,32 %	19 000	19 000
SBAB	2021-03-08	1,13 %	19 000	19 000
SBAB	2021-04-01	0,82 %	19 000	
Summa			75 347	83 180

Varav kortfristig del

75 347

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

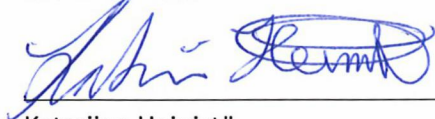
NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	27	26
El	21	22
Förutbetalda avgifter/hyror	590	606
Löner	0	103
Sociala avgifter	0	30
Uppvärmning	149	150
Utgiftsräntor	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Summa	795	936

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	92 317	92 317
Summa	92 317	92 317

Underskrifter

Sundbyberg, 2021 - 03 - 26

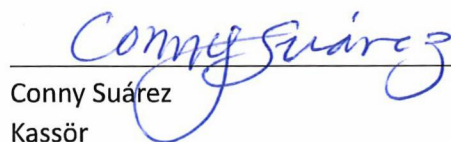
Ort och datum



Katariina Heinistö
Ordförande



Jonas Karlsson
Sekreterare



Conny Suárez
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 30



KPMG

Katrine Elbra

Extern revisor

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2, org. nr 769616-7621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 vi 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 vår 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.

Solna 2021-03-30

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor