

Årsredovisning 2019

BRF HÄSTHOVEN 2 769616-7621

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

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 sitt säte i Sundbyberg.

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 9-15 i Sundbyberg. Föreningen har 25 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 824 kvm och 3 lokaler om 38 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadstillägg bekostas av föreningen.

Styrelsens sammansättning

Katariina Heinistö	Ordförande
Ted Herngren	Vice Ordförande
Jessica Neuman	Kassör
Lennart Svanborg	Ledamot
Jeanette Johansson	Ledamot
Devi Borg	Ledamot
Annmari Schulz	Ledamot
Tommy Wik	Suppleant
Jonas Karlsson	Suppleant

Valberedning

Igor Borg och Caroline Olsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 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	Stambyte utfört av badrum, wc samt kök. Relining utfört på hus 11
2017 - 2019	Framdragning ny el 3-fas till varje lägenhetscentral

Planerade underhåll

2020	Relining av bottenplatta i hus 9, 13 & 15
2020	Byte av radiatorventiler i lägenheterna samt stamventiler i källaren. Sista åtgärder på VA-systemet i källaren.
2020	Upprustning av entréer, golv och dörrar
2020	Byte av nyckelsystem i allmänna utrymmen
2020	Digitala bokningstavlor till tvättstugan
2021	Anslutning till nya sopsugsystemet med nya nedkast vid tomtgränsen
2021 - 2022	Dränering kring fastigheterna
2025	Påbyggnation med renovering av tak, fasad och hissar

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Årets styrelsearbete har präglats av stambytet, vilket slutfördes och godkändes i slutbesiktning som vi hade 2019-06-20. Reliningen utfördes i hus 11, men resterande hus kvarstår. Ny entreprenör kommer att anlitas under 2020, eftersom den tidigare inte motsvarade styrelsens förväntningar.

Föreningens hus har stora behov av underhåll, men planerna har pausats i väntan på att stambytet och reliningen slutförts. Nödvändiga och akuta åtgärder har gjorts såsom reparation av hissmotorn i hus 15.

Underhållsplaneringen är även sammankopplad till Carpenter i Mälardalens påbyggnadsprojekt. Föreningen har sålt byggrätten till Carpenter för att bygga till två våningar på varje hus, vilket förhoppningsvis finansierar en del av föreningens underhåll. Styrelsen bevakar planerna, men än har projektet inte kommit igång, inte heller har tidplaner presenterats.

Styrelsen initierade ett samarbete med Ör föreningarna: Brf Logen i Ör, Brf Kavaljersbacken och Brf Blåelden 2 under hösten och möte skedde den 22 oktober. Detta resulterade bland annat i en gemensam julfest. Styrelsen har även deltagit aktivt till Sundbyberg stads samråd om utvecklingen av Ör.

Våra parkeringsplatser har fått nya parkeringsskyltar uppsatta för att undvika felparkeringar. Styrelsen har även undersökt möjlighet till laddplatser och bilpool på föreningens parkeringsområde. Ingen bra lösning för detta finns ännu.

Styrelsen har startat en ny Facebook-sida som är privat och enbart för de boende i Hästhoven 2 och är till för dialog mellan medlemmarna.

Styrelsen har under året förmedlat information på hemsidan, via medlemsutskick och med informationsblad uppsatta i trapphusen.

Det har varit tolv öppet hustillfällen som har varit välbesökta där stambytet, besiktning, Comhem och annat har diskuterats.

Föreningen hade vårstädning den 8 maj där ett 50–60-tal boende deltog. Eventet avslutades med en grillfest.

Föreningen bjöd alla boende i Hästhoven 2 till en gemensam jufest tillsammans med Brf Logen i Ör samt Brf Kavaljersbacken där det bjöds på svensk-libanesiskt julmat, dryck och underhållning. Cirka 60 stycken boende deltog från vår förening. Totalt var vi ca 200 personer på plats.

Styrelsen har sammanträtt 16 ggr, deltagit i 12 stycken byggmöten angående stambytet och träffat även andra underleverantörer under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat med försäljning av uppsagda hyreslägenheter. Målet är att med effektiva insatser höja priset på lägenheterna och då även höja värdet på området. År 2019 såldes lägenheterna med lägenhetsnummer 80, 89 och 92.

Förändringar i avtal

Sundbyberg Avfall & Vatten AB (SAVAB) har under året tagit över sopsugsystemet från Förvaltaren som tidigare skötte driften. De kommer att bygga om hela systemet och koppla bort oss från den befintliga lösningen med sopnedkast i trapphusen. Enligt SAVAB kommer det ske i slutet av 2020. Föreningen kommer få möjlighet att ansluta sig till det nya sopsugsystemet, något som innebär en nyanslutningsavgift för föreningen samt byggkostnad med nya sopnedkast vid tomtgränsen. Styrelsen har påbörjat planeringen för att ansluta sig till det nya systemet.

Övriga uppgifter

Föreningen hade en vattenläcka i en lägenhet som åtgärdades i samband med stambytet av det badrummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 412	7 197	6 791	6 837
Resultat efter fin. poster	-1 357	-923	-1 363	-2 243
Soliditet, %	66	60	60	59
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 451	10 766	10 874	11 527
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	20	22
Värmekostnad/ kvm totalyta	121	122	121	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	29	23	31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	134 776	-	3 955	138 731
Upplåtelseavgifter	21 971	-	3 690	25 661
Fond, yttre underhåll	13 737	-	307	14 044
Balanserat resultat	-8 414	-923	-307	-9 644
Årets resultat	-923	923	-1 357	-1 357
Eget kapital	161 147	0	6 288	167 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 644
Årets resultat	<u>-1 357</u>
Totalt	-11 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	409
Att från yttre fond i anspråk ta	-348
Balanseras i ny räkning	<u>-11 062</u>
	-11 001

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

h

DB
KK
AMS
JA
4
m

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 409	7 193
Rörelseintäkter		3	4
Summa rörelseintäkter		7 412	7 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 679	-3 769
Övriga externa kostnader	8	-487	-424
Personalkostnader	9	-223	-190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 931	-2 116
Summa rörelsekostnader		-7 320	-6 498
Rörelseresultat		92	699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 480	-1 637
Summa finansiella poster		-1 449	-1 622
Resultat efter finansiella poster		-1 357	-923
Årets resultat		-1 357	-923

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	241 083	199 538
Pågående projekt		0	26 984
Summa materiella anläggningstillgångar		241 083	226 522
Summa anläggningstillgångar		241 083	226 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46	1
Övriga fordringar	12	2 655	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106	100
Summa kortfristiga fordringar		2 807	108
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 178	18 776
Summa kassa och bank		8 178	18 776
Summa omsättningstillgångar		10 985	18 884
Summa tillgångar		252 067	245 406

Handwritten signatures and initials:
KAC, AUS, R, and other illegible marks.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 392	156 747
Fond för yttre underhåll		14 044	13 737
Summa bundet eget kapital		178 436	170 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 644	-8 414
Årets resultat		-1 357	-923
Summa fritt eget kapital		-11 001	-9 337
Summa eget kapital		167 435	161 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	80 347	83 317
Summa långfristiga skulder		80 347	83 317
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 833	0
Leverantörsskulder		495	360
Skatteskulder		9	16
Övriga kortfristiga skulder		13	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	936	510
Summa kortfristiga skulder		4 285	942
Summa eget kapital och skulder		252 067	245 406

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	18 776
Resultat efter finansiella poster	-1 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	2 931
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 574
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	511
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-614
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-17 492
Kassaflöde från investeringar	-17 492
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	7 645
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-137
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 508
Årets kassaflöde	-10 598
Likvida medel vid årets slut	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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	1 972	2 107
Hysesintäkter, lokaler	71	70
Hysesintäkter, p-platser	375	360
Årsavgifter, bostäder	4 831	4 555
Övriga intäkter	162	105
Summa	7 412	7 197

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	209	131
Fastighetsskötsel	26	117
Fastighetsskötsel gård avtal	141	134
Snöskottning	95	122
Städning	124	79
Trädgårdsarbete	70	0
Övrigt	74	0
Summa	739	584

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	0	8
El	0	2
Garage och p-platser	20	2
Gård/markytor	0	5
Hissar	105	43
Hyreslägenheter	0	27
Reparationer	223	0
Soprum	0	2
Trapphus/port/entre	0	8
Tvättstuga	0	34
VA	0	8
Vattenskada	0	29
Ventilation	0	1
Värme	0	15
Övernattningsslgh	0	4
Övriga gemensamma utrymmen	0	6
Summa	348	193

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stambyte	202	0
Övrigt	-202	39
Summa	0	39

Handwritten signatures and initials:
 KYA
 AMS
 QB
 JH

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	278	281
Sophämtning	342	630
Uppvärmning	1 194	1 200
Vatten	286	282
Summa	2 099	2 392

Not 7, Övriga driftkostnader	2019	2018
Bredband	138	182
Fastighetsförsäkringar	123	120
Fastighetsskatt	180	173
Kabel-TV	53	84
Övrigt	0	1
Summa	494	561

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	55	19
Juridiska kostnader	13	6
Kameral förvaltning	166	108
Konsultkostnader	76	0
Revisionsarvoden	26	23
Övriga förvaltningskostnader	151	267
Summa	487	424

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	51	45
Styrelsearvoden	172	145
Summa	223	190

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 479	1 634
Övriga räntekostnader	1	4
Summa	1 480	1 637

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 321	210 321
Årets inköp	44 476	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	254 797	210 321
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 783	-8 667
Årets avskrivning	-2 931	-2 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 714	-10 783
Utgående restvärde enligt plan	241 083	199 538
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 929	63 929
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 296	63 177
Taxeringsvärde mark	58 078	39 059
Summa	136 374	102 236

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5	8
Övriga fordringar	2 650	0
Summa	2 655	8

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12	0
Försäkringspremier	43	0
Förvaltning	36	0
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	100
Summa	106	100

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2020-03-31	3,90 %	19 000	19 000
SBAB	2020-03-02	1,01 %	7 180	7 317
SBAB	2020-04-06	1,09 %	19 000	19 000
SBAB	2021-04-06	1,32 %	19 000	19 000
SBAB	2021-03-08	1,13 %	19 000	19 000
Summa			83 180	83 316

Varav amorteras inom 12 månader

2 833

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 79 615 060 kr.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	25
El	22	0
Förutbetalda avgifter/hyror	606	-268
Löner	103	0
Sociala avgifter	30	0
Uppvärmning	150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	753
Summa	936	510

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	92 317	92 317
Summa	92 317	92 317

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SB", "A", "F", and "AWO".

Underskrifter

Sundbyberg, 2020 - 04 - 27
Ort och datum



Katariina Heinistö
Ordförande



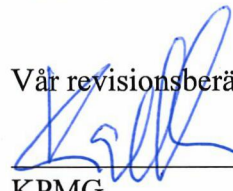
Jessica Neuman
Kassör



Jeanette Johansson
Ledamot

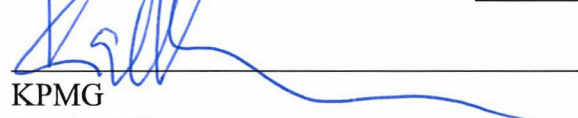


Annmari Schulz
Ledamot



KPMG
Katrine Elbra
Revisor

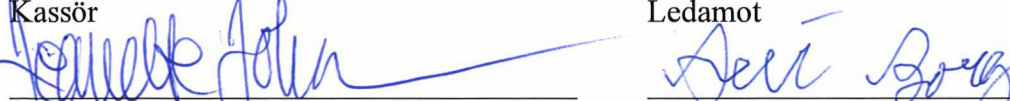
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27



Ted Herngren
Vice Ordförande



Lennart Svanborg
Ledamot



Devi Borg
Ledamot

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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 2019 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 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 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 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 2020-04-27

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor