



Org Nr: 702002-5594

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 innehar fastigheten Rågaxet 1, Höräfsan 1, Hövolmen 1, Rågåkern 1, Vårsådden 1 med tomträtt i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	428	28 744
Lokaler	25	1 111
Parkeringar och garageplatser	306	

Föreningens fastighet är byggd år 1960. Värdeår 1960.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utbyte av portar kommer att göras under våren 2020.

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 %.

#### Genomfört planerat underhåll

2019	OVK
2019	Utbyte av portar, planering avslutad. Arbetet klart våren 2020.
2019	Inköp av brandvarnare till samtliga medlemmar
2019	Byten av takfläktar
2019	Tecknat avtal med Störningsjouren

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Vid stämman deltog 61 medlemmar närvarande och 2 fullmakter varav 63 var röstberättigade. 



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Tomtin	Ordförande
Lotta Wildenius	Vice ordförande
Lars Lindros	Ledarmot
Stefan Larsson	Ledarmot
Dragan Radulovic	Ledarmot
Senor Abdulkarim	Ledarmot
Kari Varis	Ledarmot, sekreterare
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Wildenius	Ordförande
Lars Lindros	Vice ordförande
Stefan Larsson	Ledamot
Dragan Radulovic	Ledamot
Senor Abdulkarim	Ledamot
Kari Varis	Ledarmot, sekreterare
Semat Askari	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lindros, Kari Varis, Dragan Radulovic, Senor Abdulkarim och Semat Askari.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Revisorer

Lidija Vukovic	Föreningsvald ordinarie
Gregor Borgstrand	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Katarina Decker, Mona Espig och Håkan Johansson.

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-08.

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 penningvävt 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 538 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Under året har 33 st överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	623	606	588	576	559
Totala intäkter kr/kvm	650	634	611	594	585
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	166	131	121	132	142
Belåning, kr/kvm	0	0	273	276	279
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	450	471	453	425	409
Energikostnader kr/kvm	204	207	204	201	192

### 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

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.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 404	18 930	18 252	17 730	17 462
Resultat efter finansiella poster	3 607	1 940	1 734	3 113	3 511
Soliditet	89%	88%	72%	71%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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	19 404 107
Rörelsekostnader	- 15 812 146
Finansiella poster	- 14 869
<b>Årets resultat</b>	<b>3 606 830</b>

Planerat underhåll	+ 619 104
Avskrivningar	+ 729 776
<b>Årets sparande</b>	<b>4 955 710</b>

**Årets sparande per kvm total vta 166**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 943 260	898 776	5 298 823	22 577 339	1 940 350
Reservering till fond 2019			661 000	-661 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-619 104	619 104	
Balanserad i ny räkning				1 940 350	-1 940 350
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 606 830
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	5 340 719	24 475 792	3 606 830

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	24 517 688
Årets resultat	3 606 830
Reservering till underhållsfond	-661 000
Ianspråktagande av underhållsfond	619 104
Summa till stämmans förfogande	<b>28 082 623</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **28 082 623**

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 404 107	18 930 417
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 424 579	-14 054 491
Övriga externa kostnader	Not 3	-569 687	-486 536
Planerat underhåll		-619 104	-1 226 826
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-469 000	-453 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 776	-729 580
Summa rörelsekostnader		-15 812 146	-16 951 100
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 591 962</b>	<b>1 979 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 892	8 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-22 023	-47 305
Summa finansiella poster		14 869	-38 968
<b>Årets resultat</b>		<b>3 606 830</b>	<b>1 940 350</b>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>24 500 053</u>	<u>25 229 829</u>
		24 500 053	25 229 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>24 500 553</u>	<u>25 230 329</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	34 703
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 619 235	8 198 609
Övriga fordringar	Not 9	62 837	85 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>729 452</u>	<u>1 125 952</u>
		5 411 523	9 444 412
Kortfristiga placeringar	Not 11	11 000 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 12	3 350	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>16 414 873</u>	<u>11 947 412</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>40 915 427</u></b>	<b><u>37 177 741</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 943 260	1 943 260
Upplåtelseavgifter	898 776	898 776
Yttre underhållsfond	5 340 719	5 298 823
	<u>8 182 755</u>	<u>8 140 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 475 792	22 577 339
Årets resultat	3 606 830	1 940 350
	<u>28 082 623</u>	<u>24 517 688</u>
Summa eget kapital	<u>36 265 378</u>	<u>32 658 547</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 249 541	1 563 341
Skatteskulder	42 837	9 097
Fond för inre underhåll	122 379	123 767
Övriga skulder	Not 13 129 433	115 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 3 105 859	2 707 748
	<u>4 650 049</u>	<u>4 519 194</u>
Summa skulder	4 650 049	4 519 194
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>40 915 427</u></b>	<b><u>37 177 741</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 606 830	1 940 350
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	729 776	729 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 336 606	2 669 930
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	453 514	-515 145
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	130 856	513 413
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 920 976	2 668 198
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-8 160 706
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-8 160 706
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 920 976</b>	<b>-5 492 508</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 701 609</b>	<b>16 194 117</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 622 585</b>	<b>10 701 609</b>

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



## **HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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**

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift /fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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. <



## HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 912 822	17 405 899
Hyror	1 370 943	1 256 961
Övriga intäkter	165 012	318 024
Bruttoomsättning	<u>19 448 777</u>	<u>18 980 884</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 670	-46 201
Hyresförluster	0	-4 266
	<b>19 404 107</b>	<b>18 930 417</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 867 578	1 807 736
Reparationer	962 417	1 679 872
El	677 314	662 710
Uppvärmning	4 709 303	4 824 424
Vatten	689 632	790 902
Sophämtning	496 357	470 290
Fastighetsförsäkring	467 439	449 882
Kabel-TV och bredband	436 852	435 910
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	659 547	625 746
Förvaltningsarvoden	1 004 994	925 405
Tomträttsavgäld	1 358 100	1 277 400
Övriga driftkostnader	95 046	104 214
	<b>13 424 579</b>	<b>14 054 491</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	106 308	17 656
Administrationskostnader	313 661	218 162
Extern revision	30 438	31 563
Konsultkostnader	0	99 875
Medlemsavgifter	119 280	119 280
	<b>569 687</b>	<b>486 536</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	250 000	250 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	109 600	94 900
Sociala avgifter	98 800	100 043
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-1 276
Övriga personalkostnader	400	0
	<b>469 000</b>	<b>453 667</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 020	4 275
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 897	3 580
Övriga ränteintäkter	975	482
	<b>36 892</b>	<b>8 337</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	0	46 185
Övriga räntekostnader	22 023	1 120
	<b>22 023</b>	<b>47 305</b>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 661 368</b>	<b>49 661 368</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 431 539	-23 701 959
Årets avskrivningar	-729 776	-729 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 161 315</b>	<b>-24 431 539</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>24 500 053</b>	<b>25 229 829</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 305 000	3 628 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 708 000	1 723 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>454 013 000</b>	<b>351 351 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	62 837	62 898
Övriga fordringar	0	22 250
	<b>62 837</b>	<b>85 148</b>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	723 277	1 124 983
Upplupna intäkter	6 175	969
	<b>729 452</b>	<b>1 125 952</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	11 000 000	2 500 000
	<b>11 000 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	3 350	3 000
	<b>3 350</b>	<b>3 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Depositioner	18 555	18 555
Källskatt	110 878	106 464
Övriga kortfristiga skulder	0	-9 778
	<b>129 433</b>	<b>115 241</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 635 962	1 462 913
Övriga upplupna kostnader	1 469 897	1 244 835
	<b>3 105 859</b>	<b>2 707 748</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



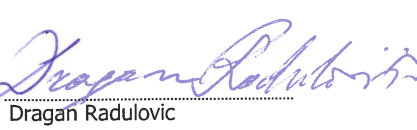
**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

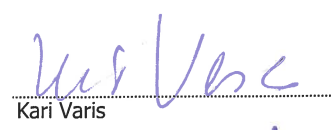
**Noter**

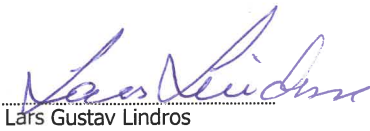
**2019-12-31 2018-12-31**

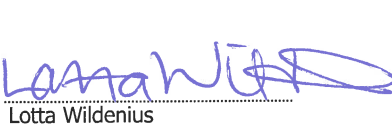
Stockholm, den 2020-04-29

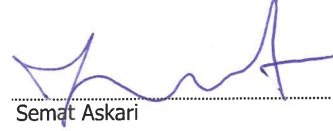
  
Anne Källman

  
Dragana Radulovic

  
Kari Varis

  
Lars Gustav Lindros

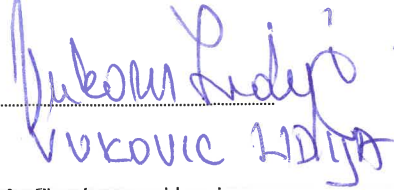
  
Lotta Wildenius

  
Semat Askari

  
Senor Abdulkarim Nouri

  
Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 12/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Vukovic Lidija



**Jörgen Götehed**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm 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 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårsådden i Stockholm 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

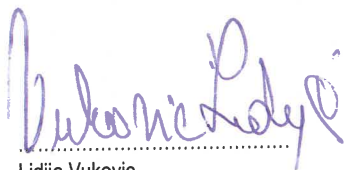
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 12 / 5 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lidija Vukovic  
Av föreningen vald revisor