

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2019



BRF HÄSTSKON
Org. nr 769620-0927

Styrelsen för Brf Hästskon kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma som skulle hållits 5 maj 2020 har flyttats till
25 aug 2020 kl. 19:00 p.g.a. rådande pandemi

Tid: Tisdagen den 25 aug 2020 kl. 19:00
Plats: Föreningslokalen, Skolvägen 22 (gå in på gaveln}

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
 - § 2 Godkännande av dagordning
 - § 3 Val av ordförande vid stämman
 - § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
 - § 5 Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
 - § 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
 - § 7 Fastställande av röstlängd
 - § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
 - § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
 - § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
 - § 11 Beslut om resultatdisposition
 - § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - § 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
 - § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - § 15 Val av revisorer och suppleanter
 - § 16 Val av valberedning
 - § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor**
Inga hänskjutna frågor
- Av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)**
Inga inkomna motioner
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hästskon

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Greger Bertil Andreas Lagerblad	Ordförande
Bo Gunnar Vilhelm Eriksson	Ledamot
Lars Fredrik Fredriksson	Ledamot
Christina Desiré Hervard	Ledamot
Maria Helena Viola Olsson	Ledamot
Gunhild Margareta Grönros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Valberedning

Zeynep Kavak	
Gerhard Nuss	Sammanställande
Lisa Olsson	



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hacksta 1:78	2010-11-30	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

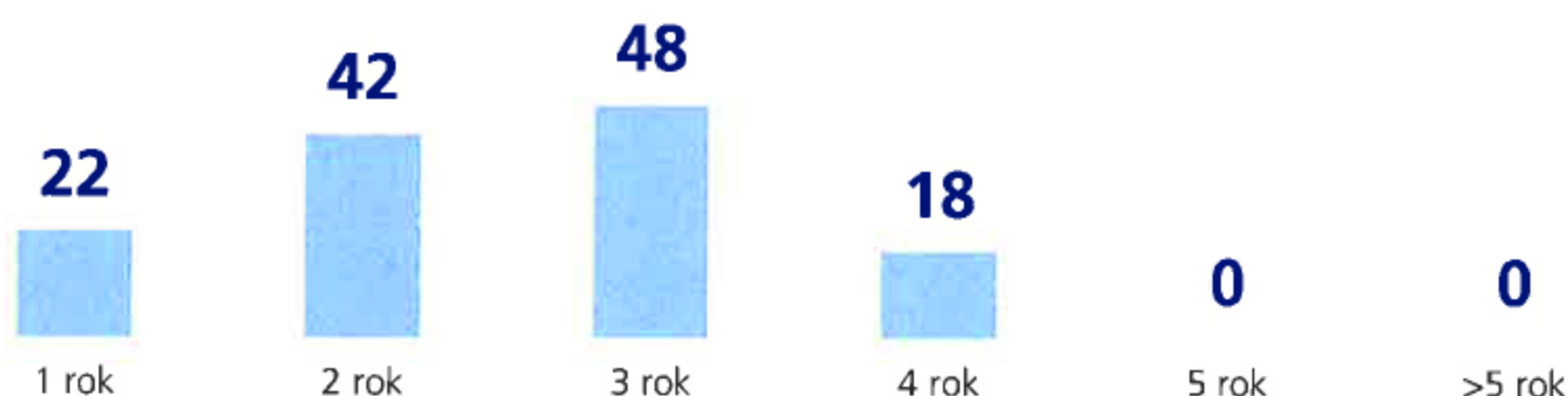
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 898 m², varav 8 780 m² utgör lägenhetsyta och 118 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 31 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



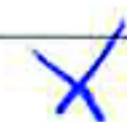
Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

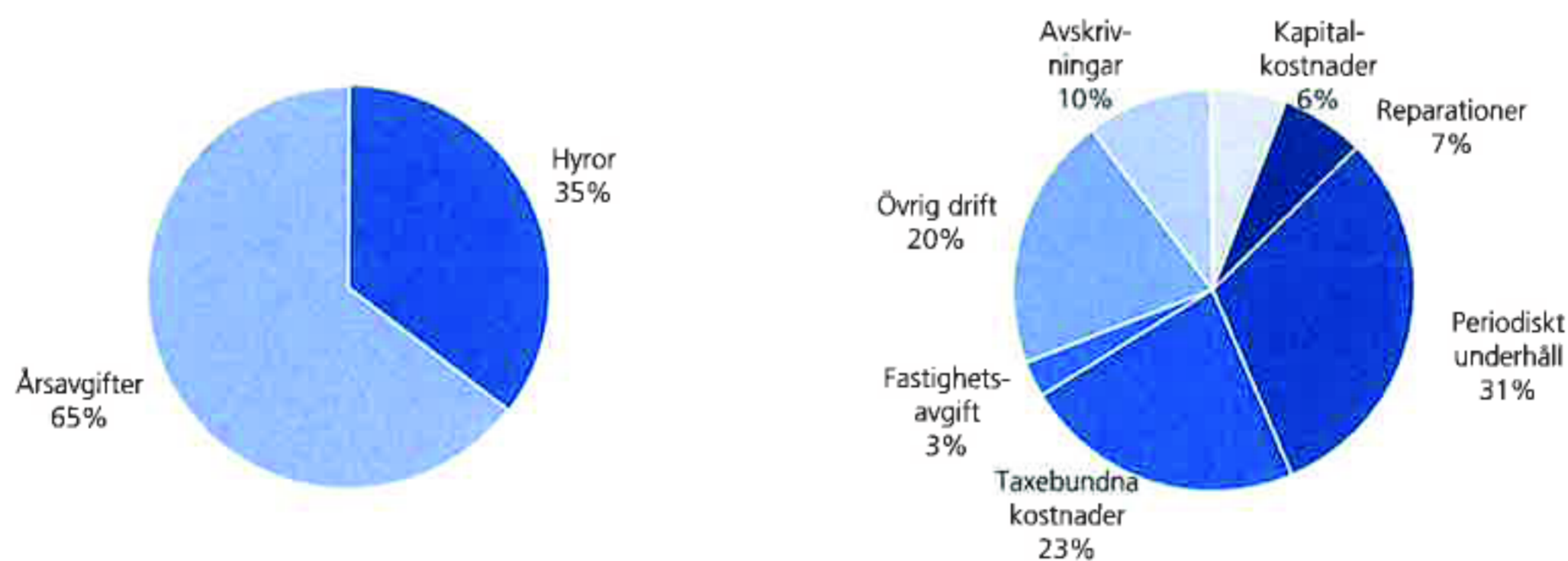
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel, snöskottning
Nordic Green Energy	Elleverantör
Telia	Kabel-TV/Bredband
P-service	Parkeringsövervakning
E.ON	Fjärrvärme
Roslagsvatten	Vatten
Roslagsvatten	Sophämtning



Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 253 576	7 941 860
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 196 408	7 251 030
Finansiella intäkter	2 475	2 755
Minskning kortfristiga fordringar	122 367	0
Medlemsinsatser	1 510 000	1 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	410 883
	8 831 250	8 964 668
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 242 429	6 622 950
Finansiella kostnader	598 134	661 872
Ökning av kortfristiga fordringar	0	206 394
Minskning av långfristiga skulder	131 133	161 736
Minskning av kortfristiga skulder	121 573	0
	9 093 269	7 652 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 991 557	9 253 576
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-262 019	1 311 716

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av alla trapphus utfördes
- Lagning och uppfräschning av alla trappor i trapphusen utfördes
- Storstädning av alla trapphus
- Ett boendemöte genomfördes
- Ett avtal med Securitas gällande trygghetsjour har ingåtts
- 22 nya P-platser har iordningställts. Fyra av dessa är betalplatser för besökande
- Två laddningsstationer med fyra laddningsuttag för elbilar är framtagna och uppsatta i samband med uppförandet av de nya parkeringsplatserna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
 Överlåtelser under året: 13 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133 st
 Tillkommande medlemmar: 15 st
 Avgående medlemmar: 14 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	692	670	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	951	979	994	990
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 035	10 055	10 080	10 111
Elkostnad/m ² totalyta	21	17	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	130	135	124	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	77	77	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	74	120	152
Soliditet (%)	45	46	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 651	-1 040	0	-577
Nettoomsättning (tkr)	7 194	7 204	7 163	7 112

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 780 m² bostäder och 118 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 638 500	552 500	0	57 086 000
Upplåtelseavgifter	12 229 003	957 500	0	11 271 503
Fond för yttre underhåll	6 391 081	1 690 000	-1 443 116	6 144 197
S:a bundet eget kapital	76 258 584	3 200 000	-1 443 116	74 501 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 432 641	-1 690 000	402 625	-16 145 266
Årets resultat	-2 651 134	-2 651 134	1 040 491	-1 040 491
S:a ansamlad förlust	-20 083 775	-4 341 134	1 443 116	-17 185 757
S:a eget kapital	56 174 809	-1 141 134	0	57 315 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 651 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 742 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 690 000
summa balanserat resultat	-20 083 775

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

3 051 413
-17 032 362

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 194 247	7 203 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 161	47 334
Summa rörelseintäkter		7 196 408	7 251 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 057 589	-5 437 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-846 903	-845 690
Personalkostnader	Not 6	-337 937	-339 274
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 009 454	-1 009 454
Summa rörelsekostnader		-9 251 883	-7 632 404
RÖRELSERESULTAT		-2 055 475	-381 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 475	2 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 134	-661 872
Summa finansiella poster		-595 659	-659 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 651 134	-1 040 491
ÅRETS RESULTAT		-2 651 134	-1 040 491

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	114 747 565	115 757 019
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 747 565	115 757 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 747 565	115 757 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		85 193	45 372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 671 547	6 400 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	130 417	294 899
Summa kortfristiga fordringar		5 887 157	6 740 464
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 571 432	3 102 510
Summa kassa och bank		3 571 432	3 102 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 458 589	9 842 975
SUMMA TILLGÅNGAR		124 206 154	125 599 994



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 867 503	68 357 503
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 391 081	6 144 197
Summa bundet eget kapital		76 258 584	74 501 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 432 641	-16 145 266
Årets resultat		-2 651 134	-1 040 491
Summa fritt eget kapital		-20 083 775	-17 185 757
SUMMA EGET KAPITAL		56 174 809	57 315 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 981 924	66 043 767
Summa långfristiga skulder		38 981 924	66 043 767
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 068 498	137 788
Leverantörsskulder		506 168	609 739
Skatteskulder		531 980	500 100
Övriga skulder		0	1 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	942 774	991 572
Summa kortfristiga skulder		29 049 420	2 240 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 206 154	125 599 994



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 612 825	4 553 198
Hyror bostäder	2 182 322	2 236 867
Hyresbortfall	-7 868	0
Hyror lokaler	28 221	30 656
Hyror garage/parkering	312 687	310 244
Hyror parkering	3 768	0
Hyror förråd	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	41 379	41 184
Övriga debiterade avgifter	19 550	20 100
Överlåtelse/pantsättning	0	10 119
Öresutjämning	163	127
	7 194 247	7 203 696

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 188	0
Övriga intäkter	-2 027	47 334
	2 161	47 334

X

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	32 127	33 179
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 060	118 336
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 563	34 617
	Snöröjning/sandning	105 503	171 450
	Städning entreprenad	161 537	156 250
	Städning enligt beställning	0	3 600
	Myndighetstillsyn	0	29 563
	Bevakning	12 310	17 486
	Gemensamma utrymmen	699	7 099
	Garage	3 001	7 875
	Gård	2 485	19 896
	Serviceavtal	14 330	4 587
	Förbrukningsmateriel	24 334	18 339
	Störningsjour och larm	4 922	4 782
	Brandskydd	45 921	200 518
	Fordon	0	245
		541 792	827 822
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	69 666	0
	Hyseslägenheter	0	3 111
	Brf Lägenheter	14 155	0
	Gemensamma utrymmen	740	0
	Tvättstuga	3 895	8 913
	Sophantering/återvinning	0	1 248
	Källare	11 318	0
	Entré/trapphus	9 688	0
	Lås	3 327	5 534
	VVS	32 695	22 595
	Ventilation	111 693	506
	Elinstallationer	151 496	506
	Bredband	0	20 185
	Fönster	0	506
	Balkonger/altaner	0	341 722
	Mark/gård/utemiljö	24 075	7 500
	Garage/parkering	6 510	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 201	0
	Vattenskada	210 998	2 825
		659 457	415 151
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	266 350	0
	Entré/trapphus	1 737 546	252 861
	VVS	0	65 239
	Värmeanläggning	0	99 037
	Tak	0	27 453
	Fasad	0	91 000
	Balkonger/altaner	95 525	94 287
	Mark/gård/utemiljö	880 313	813 239
	Garage/parkering	71 679	0
		3 051 413	1 443 116
	Taxebundna kostnader		
	El	190 370	148 508
	Värme	1 154 492	1 205 054
	Vatten	633 974	682 638
	Sophämtning/renhållning	240 700	230 178
	Grovsopor	10 416	8 691
		2 229 952	2 275 069

X

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	157 164	148 362
	Självrisk	1 500	0
	Samfällighetsavgift	55 037	0
	Bredband	80 774	76 986
		294 475	225 348
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	280 500	251 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 057 589	5 437 986

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 344	4 590
	Tele- och datakommunikation	2	0
	Juridiska åtgärder	91 552	164 221
	Inkassering avgift/hyra	5 100	27 769
	Hysesförluster	19	3 501
	Revisionsarvode extern revisor	30 438	27 625
	Föreningskostnader	19 428	5 153
	Styrelseomkostnader	9 020	13 972
	Fritids- och trivselkostnader	4 138	387
	Förvaltningsarvode	427 613	396 689
	Förvaltningsarvoden övriga	28 739	25 576
	Administration	42 127	34 288
	Korttidsinventarier	699	8 995
	Konsultarvode	184 684	132 925
		846 903	845 690

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	281 060	273 000
	Sociala kostnader	56 877	66 274
		337 937	339 274

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	813 730	813 730
	Förbättringar	127 183	127 183
	Markanläggning	68 541	68 541
		1 009 454	1 009 454

X

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 357 035	122 357 035
	Utgående anskaffningsvärde	122 357 035	122 357 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 600 016	-5 590 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 009 454	-1 009 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 609 470	-6 600 016
	Planenligt restvärde vid årets slut	114 747 565	115 757 019
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 548 825	34 548 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 149 000	63 167 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	29 400 000
		107 149 000	92 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	84 800 000
	Lokaler	10 149 000	7 767 000
		107 149 000	92 567 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 500	75 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 500	75 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 500	-75 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 500	-75 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	251 422	249 128
	Klientmedel hos SBC	5 420 125	6 151 065
		5 671 547	6 400 193



Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Försäkring	123 686	115 936
Förvaltningsarvode	0	71 828
Städning	0	39 062
Snöröjning/halkbekämpning	0	24 183
Trädgårdsskötsel	0	30 765
Förvaltningskostnader övriga	0	6 394
Bredband	6 731	6 731
	130 417	294 899

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början	6 144 197	6 282 143
Reservering enligt stadgar	1 690 000	1 690 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 443 116	-1 827 946
Vid årets slut	6 391 081	6 144 197

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
---------------	------------------------------------	--	--	--

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Nordea	0,900 %	13 460 000	13 460 000	2020-06-17
SBAB	0,620 %	12 979 250	13 061 008	2022-05-10
Nordea	1,100 %	13 041 172	13 041 172	2021-09-15
Nordea	0,950 %	13 460 000	13 460 000	2020-06-17
Nordea	0,640 %	0	13 159 375	Löst
SBAB	0,630 %	13 110 000	0	2021-05-10
Summa skulder till kreditinstitut		66 050 422	66 181 555	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 068 498	-137 788	
		38 981 924	66 043 767	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	76 300 000	76 300 000
------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	15 247	11 182
	Värme	172 570	186 030
	Arvoden	171 060	163 000
	Sociala avgifter	53 747	51 000
	Ränta	22 025	26 938
	Avgifter och hyror	508 125	538 683
	Snöröjning	0	14 739
		942 774	991 572

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

* Föreningen planerar att installera nya sopstationer för hushållssoporna sk. Molok som är en underjordsbehållare

* Föreningen håller på att kolla upp möjligheten till att installera solceller på taken



Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 28/4 2020

Greger Bertil Andreas Lagerblad
Ordförande



Bo Gunnar Vilhelm Eriksson
Vice ordförande

Lars Fredrik Fredriksson
Ledamot



Christina Desiré Hervard
Sekreterare

Maria Helena Viola Olsson
Kassör



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästskon
Org.nr. 769620-0927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästskon för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästskon för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 2 juni 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF HÄSTSKON

Org. nr. 769620-0927