

Styrelsen för HSB Brf Östergården i Tullinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pelargonen 3 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2012.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	bostäder (bostadsrätt)	2 216
35	p-platser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

02

IN  
AB  
AB  
AB

### Styrelse

Innan ordinarie föreningsstämman 2019-06-02 hade styrelsen följande sammansättning.

Kjell Edlund	ordförande	vald till 2020
Anton Sinnerström	ledamot/sekreterare	vald till 2019
Christian Sundqvist	ledamot/ sekreterare	vald till 2020
Jenny Molander	Ledamot	vald till 2019
Lage Torgilsson, avgick mars 2019	ledamot utsedd av HSB Södertörn	
Inga-Lill Noré från april 2019	ledamot utsedd av HSB Södertörn	

Vid konstituering efter den ordinarie föreningsstämman 2019-06-02 fick styrelsen följande sammansättning

Kjell Edlund	ordförande	vald till 2020
Christian Sundqvist	avgick 2019-11-18	
Jenny Wilmenius	avgick 2019-11-18	
Emma Björling	ledamot	vald till 2021
Eva-Lotta Jonsvik	ledamot	vald till 2021
Ingibjörg Kristinsdottir	avgick 2020-03-16	
Jon Svärd	ledamot	vald till 2021
Evelina Tidholm Qvist	ledamot	vald till 2021
Inga-Lill Noré	ledamot utsedd av HSB Södertörn	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Andreas Bylger och Haney Almlöf, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Vid årsstämman blev ingen valberedning vald då inga av närvarande medlemmar som ej hade förtroendeuppdrag ville åta sig den uppgiften.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Kjell Edlund.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Kjell Edlund.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa (teknisk) fastighetsförvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgå av resultaträkningens Not 5.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

20

IN ED AB  
/

<b>Leverantör</b>	<b>Avtalstyp</b>	
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning	
Storholmen Förvaltning AB	Fastighetskötsel och driftteknik	
Dygnet	Fastighetsjour	
Villaförvaltning	Snöavtal	
Telge Kraft AB	Elavtal , nät	t.o.m 2022-12-31
Vattenfall	Elavtal , distribution	
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme	
Botkyrka kommun	Vatten	
SRV Återvinning	Sophantering	
Telia	Telefon, Bredband & tv	
Folksam	Fastighetsförsäkringar	
Folksam	Kollektiv bostadsrättsförsäkring	
Infometric	Varmvattenavläsning	

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2013	Investering i trädgårdsskötselutrustning för egen skötsel av mark och trädgård
2014	Grillplats, flaggstång
2015	Klätterställning, rutschbana och balansbommar, träd och buskar
2016	Inoljning av balkonger och trappor
2017	Inoljning av balkonger och trappor
2018	Investering i 8 st laddningsstolar
2018	Samspolning av samtliga köks och badrumsstammar
2019	Radonmätning
2019	Energideklaration
2019	Rensning av dagvattenbrunnar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Storholmen den 2018-08-12. Vid besiktningen framkom att det inte finns några akuta underhållsbehov utan underhållsbehov är enligt underhållsplanen.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Inga stora underhållsåtgärder är planerade de kommande åren. 02

AB  
FB  
FE  
W

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 846 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01, kostnaden för varmvatten är 55 kr/m<sup>3</sup>, bredband 209 kr/mån, parkeringsplatser 300 kr/mån. Styrelsen anser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skikt, genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 036 950 kr. Under året har föreningen amorterat 1 215 000 kr.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Då föreningen är en liten bostadsrättsförening så påverkar månadsavgifterna relativt mycket om vi behöver köpa många tjänster i stället för att utföra dem själva. Detta kräver i sin tur att alla hjälper till med det man kan göra så att det inte bara blir några få som arbetar vilket innebär att föreningen är väldigt sårbar om ingen vill åta sig uppgifter.

### Väsentliga avtal

Inga avtal har omförhandlats under 2019.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter sitt arbete med att få entreprenören HSB Bostad AB att färdigställa entreprenaden med att göra en avslutande injustering samt ta hand om vissa byggtekniska problem i klimatskärmen.

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits, inga andrahandsuthyrningar förekommer. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47.

07

AB  
EB  
FE  
IN



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 802 109</b>	<b>2 258 077</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	2 143 356	2 116 321
Finansiella intäkter	54	365
Minskning av kortfristiga fordringar	0	14 901
Ökning av kortfristiga skulder	56 152	0
	<b>2 199 562</b>	<b>2 131 587</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	897 851	1 068 210
Finansiella kostnader	295 502	285 709
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	98 000
Ökning av kortfristiga fordringar	4 339	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 215 000	69 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 037
	<b>2 412 692</b>	<b>1 587 556</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 588 978</b>	<b>2 802 108</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-213 130</b>	<b>544 031</b>

07

IN  
AB

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta	967	955	935	937	937
Resultat efter finansiella poster (tkr)	396	209	327	90	76
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	846	837	825	825	809
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta	36	33	30	36	31
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	9	9	10
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta	79	79	69	89	74
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	129	134	219	255
Belåning/m <sup>2</sup> totalyta	8 139	8 688	8 719	9 204	9 238
Fond för yttre underhåll	1 533	1 231	888	655	485
Soliditet (%)	74,6	73,3	73,1	71,8	71,8

Föreningens totalyta är 2 216 m<sup>2</sup>.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 461 000	1 230 727	-215 876	208 741	<b>53 684 592</b>
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		358 000	-358 000		<b>0</b>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-55 301	55 301		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			208 741	-208 741	<b>0</b>
Årets resultat				396 031	<b>396 031</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 461 000</b>	<b>1 533 426</b>	<b>-309 834</b>	<b>396 031</b>	<b>54 080 623</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-309 835
Årets resultat	396 031
	<b>86 196</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-27 462
I ny räkning överföres	-136 342
	<b>86 196</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

02

IN  
3/2  
AB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 143 356	2 116 321
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 143 356</b>	<b>2 116 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-790 922	-967 959
Övriga externa kostnader	4	-35 884	-26 240
Personalkostnader och arvoden	5	-71 045	-74 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554 026	-554 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 451 877</b>	<b>-1 622 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>691 479</b>	<b>494 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 502	-285 709
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 448</b>	<b>-285 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>396 031</b>	<b>208 741</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>396 031</b>	<b>208 741</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>396 031</b>	<b>208 741</b>

*M*  
*EP*  
*AB*  
*SE*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	69 713 738	70 257 964
Inventarier, verktyg och installationer	7	78 400	88 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 792 138</b>	<b>70 346 164</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 792 638</b>	<b>70 346 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		900	0
Kortfristiga fordringar		0	2 651 553
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 379	56 944
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 284</b>	<b>2 708 498</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 588 978	150 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 588 978</b>	<b>150 555</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 650 262</b>	<b>2 859 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 442 900</b>	<b>73 205 717</b>

IN  
3/3  
AB



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

52 461 000

52 461 000

Fond för yttre underhåll

1 533 426

1 230 727

**Summa bundet eget kapital**

**53 994 426**

**53 691 727**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-309 835

-215 876

Årets resultat

396 031

208 741

**Summa fritt eget kapital**

**86 196**

**-7 136**

**Summa eget kapital**

**54 080 622**

**53 684 591**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

14 446 950

12 785 950

**Summa långfristiga skulder**

**14 446 950**

**12 785 950**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 590 000

6 466 000

Leverantörsskulder

122 962

67 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

202 366

201 805

**Summa kortfristiga skulder**

**3 915 328**

**6 735 176**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**72 442 900**

**73 205 717**

02

IN AB  
3/3

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principer i K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i föreningens stadgar.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

IN AB  
SE

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 874 244	1 855 656
Hyror, p-platser/garage	129 600	126 150
Årsavgifter, bredband	80 256	80 256
Årsavgifter, varmvatten	57 517	46 990
Övrigt	12 839	17 319
Hyresbortfall	-11 100	-10 050
	<b>2 143 356</b>	<b>2 116 321</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	75 508	46 456
Snörenhållning	18 288	35 788
Reparationer	42 135	226 565
Underhåll	27 462	55 301
Övriga driftkostnader skötsel	0	7 051
Energideklaration	9 990	0
Uppvärmning	174 566	174 963
El	17 500	17 390
Vatten	80 270	73 674
Sophämtning	44 886	44 760
Fastighetsförsäkringar	33 303	30 836
Bredband	78 360	78 240
Förvaltningskostnader ekonomiska	35 130	89 787
Förvaltningskostnader beställning	70 808	0
Förvaltningskostnader tekniska	25 338	26 691
Övriga driftkostnader	57 378	60 457
	<b>790 922</b>	<b>967 959</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 974	0
Extern revisor	9 125	9 200
Medlemsavgifter	8 390	17 040
Bankkostnader	4 090	0
Juridiska kostnader	3 375	0
Diverse övriga kostnader	7 930	0
	<b>35 884</b>	<b>26 240</b>

IN  
AB  
3/3

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Styrelsearvoden, fast ersättning	50 050	49 280
Styrelsearvoden, sammanträdesersättning	2 275	3 360
Revisionsarvode	0	2 240
Övriga arvoden	2 280	2 240
Sociala avgifter	16 440	16 891
	<b>71 045</b>	<b>74 011</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 374 545	64 374 545
Mark	8 760 455	8 760 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 135 000</b>	<b>73 135 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 877 036	-2 332 810
Årets avskrivningar	-544 226	-544 226
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 421 262</b>	<b>-2 877 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 713 738</b>	<b>70 257 964</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	5 400 000
	<b>35 000 000</b>	<b>29 800 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 000	98 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 000</b>	<b>98 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 800	0
Årets avskrivningar	-9 800	-9 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 600</b>	<b>-9 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 400</b>	<b>88 200</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	23 080	56 944
Förutbetalda försäkringar	37 299	0
	<b>60 379</b>	<b>56 944</b>

12  
02 AB  
B  
34



### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,490	2022-12-30	6 954 950	6 954 950
Stadshypotek	1,240	2024-09-01	2 446 000	0
Stadshypotek	1,050	2024-12-30	2 800 000	3 000 000
SEB	1,260	2020-03-28	3 390 000	3 405 000
SEB	1,730	2021-12-28	2 446 000	2 446 000
SEB			0	3 446 000
			<b>18 036 950</b>	<b>19 251 950</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 590 000	12 785 950

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 mkr.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 674 000	20 674 000
	<b>20 674 000</b>	<b>20 674 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

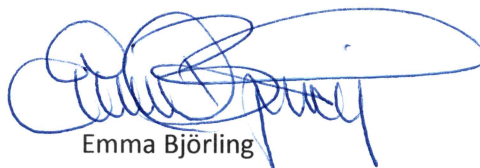
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 304	15 471
Upplupen elkostnad	0	1 780
Upplupen värmekostnad	22 397	23 709
Beräknat arvode för revision	8 800	8 800
Förutbetalda avgifter och hyror	166 526	149 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-11 661	2 240
	<b>202 366</b>	<b>201 805</b>

IN AB  
34

Tullinge 2020 -05-11



Kjell Edlund



Emma Björling



Eva-Lotta Jonsvik



Jon Svärd

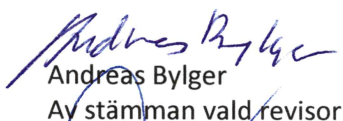


Evelina Tidholm Qvist

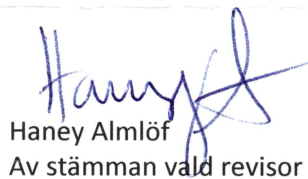


Inga-Lill Noré

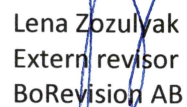
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Andreas Bylger  
Av stämman vald revisor



Haney Almlöf  
Av stämman vald revisor



Lena Zozulyak  
Extern revisor  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Tullinge, org.nr. 769607-3159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Tullinge 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 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 revisionsred i Sverige. Revisoreernas 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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.

### 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.

07



## 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 Östergården i Tullinge 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 / 05 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Andreas Bylger  
Av föreningen vald revisor

.....  
Håney Almlöf  
Av föreningen vald revisor