



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTORP I SJÖTORP

Organisationsnummer 716410-4122



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

## KALLELSE och DAGORDNING

Härmed kallas medlemmarna till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA i HSB bostadsrättsförening **Sjötorp i Sjötorp**.

**Onsdagen den 15 April 2020 klockan 18.30 i Bygdegården.**

Rösträtt på stämman utövas enligt stadgarnas paragraf §18 och 19. Dessa innebär bland annat att en medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud under förutsättning att skriftlig och daterad fullmakt lämnas in.

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts at föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och eventuella suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare övriga representanter i HSB Nordvästra Götaland



HSB - där möjligheterna bor

## KALLELSE och DAGORDNING

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 24.1 Information från styrelsen: Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår från och med 2020-01-01 i fastighetsförsäkringen enl bilaga.
  - 24.2 Namnbyte: Styrelsen förslår att föreningen ändrar sitt namn från HSB Brf. Sjötorp i Sjötorp till HSB Brf Sjöglimt i Sjötorp.
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

## VÄLKOMNA



## **ÅRSREDOVISNING**

HSB Brf Sjötorp i Sjötorp  
Org nr 716410-4122

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**  
Föreningens 36:a verksamhetsår

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019**

#### **Verksamheten**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Sjötorp.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning i § 31 punkt 11 delvis flyttad till 32 punkt 3.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar 6009283\*10. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Sjötorp 2:300 är belägen på adresserna Sjöfallsvägen 8 A – E och 10 A – C i Sjötorp. Husen färdigställdes år 1985, finns 2 bostadshus i 1 plan. Den totala bostadsytan uppgår till 537 kvm. Under 2018 inredde 2 bostadsrättshavare sina vindar om 35 kvm styck, ny bostadsyta är 607 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

#### **Lägenhets fördelning**

t o m 2017

6 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

0 st 5 rum och kök

8 st

fr o m 2018

4 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

2 st 5 rum och kök

8 st

I föreningen finns även 5 st garage.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kontroll av värmepump 8B och kontroll samt byte av värmepump 10C, till en kostnad av 24 857 kr.
- Mossbekämpning och taktvätt samtliga tak, takrännor och stuprör, till en kostnad av 70 000 kr.
- Uppsättning av brevlådor (364 kr), flytt av utebelysning (3887 kr), byte filter (806 kr) samt plombering motorvärmare (875 kr).

Underhållsplansansvarig har varit Hilde Sveen.

### Ekonomi

Årsavgifterna kommer att höjas den 1 januari 2020 med 3%, och den genomsnittliga årsavgiften efter höjningen är 661 kr/kvm. Fr om 1 juni 2015 tas en service avgift om 135 kr/lgh/mån ut.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 354 462 kr.

### Övrigt

Grannfastigheten, Sjötorp 2:284, ansökte under 2019 om anläggning av ställplatser för husbilar. Denna begäran har styrelsen överklagat hos Länsstyrelsen, som inte beviljade denna ansökan om anläggningen av ställplatser vid föreningens tomtgräns.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Fastbit (Skara Energi AB) avseende kabel-TV med tillgång med bredband
- VänerEnergi avseende elhandel
- Söderberg & Partners, avseende försäkringar hos Länsförsäkringar

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar (föregående år 10) i föreningens 8 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har ingen överlåtelse skett, föregående år skedde inga överlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 april 2019.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Sjötorp i Sjötorp

Org nr 716410-4122

### Styrelsen samt suppleanter

Hilde Sveen	ordförande
Nina Vainionpää	vice ordförande tom 30/6-19
Ulrika Wallin	sekreterare from 1/7-19, utsedd av HSB NVG
Martina Reinikainen	sekreterare tom 30/6-19
Gerd Leden	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamoten Nina Vainionpää och suppleant Gerd Leden. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

### Revisor

Revisor har varit Ramona Zakrisson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Hilde Sveen med Ulrika Wallin som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Johansson (sammankallande) och Martina Reinikainen.

### Miljö/brandskydd

Styrelsen.

### Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	426	421	420	409	401
Resultat efter finansiella poster tkr	63	47	95	69	-369
Bankskuld tkr	2 354	2.546	2.638	2.671	2.899
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	642	642	725	704	704
Fond för yttre underhåll tkr	338	213	178	70	0
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	241	240	236	182	112

Antalet kvadratmeter ändras från 537 m2 till 607m2 år 2018.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	179 997	0	262 355	-23 199	47 338
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	47 338	-47 338
Reservering till yttre fond			146 000	-146 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-70 000	70 000	
Årets resultat					62 549
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>179 997</b>	<b>0</b>	<b>338 355</b>	<b>-51 861</b>	<b>62 549</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	24 139
Årets resultat	62 549
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-146 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>70 000</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>10 688</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>10 688</u>
<b>Summa</b>	<b>10 688</b>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 338 355.

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	62 549
Avsättning till underhållsfond	- 146 000
Disposition underhållsfond	<u>70 000</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-76 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>-13 451</b>



HSB – där möjligheterna bor

**HSB Brf Sjötorp i Sjötorp**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	425 756	420 929
<b>Summa intäkter</b>		<b>425 756</b>	<b>420 929</b>
Driftskostnader	Not 2	-153 225	-192 360
Underhållskostnader	Not 3	-70 000	-44 746
Personalkostnader	Not 4	-18 767	-13 045
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-75 093	-75 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-317 085</b>	<b>-325 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>108 671</b>	<b>95 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	222	282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-46 344	-48 629
Summa finansiella poster		-46 122	-48 348
<b>Årets resultat</b>		<b>62 549</b>	<b>47 338</b>



**HSB Brf Sjötorp i Sjötorp****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 2 537 115 2 601 115

Inventarier

Not 9 33 284 44 377

2 570 399 2 645 492*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**2 570 899** **2 645 992****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 11 253 909 255 024

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 648 11 621276 557 266 645

Kortfristiga placeringar

Not 12 100 000 200 000

*Kassa och bank*

2 000 1 703

Summa omsättningstillgångar

**378 557** **468 348****Summa tillgångar****2 949 455** **3 114 339**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4122

## HSB Brf Sjötorp i Sjötorp

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

179 997

179 997

338 355

262 355

518 352

442 352

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

-51 861

-23 199

62 549

47 338

10 689

24 139

Summa eget kapital

**529 041**

**466 491**

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 262 462

2 354 462

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

92 000

192 000

Leverantörsskulder

28 821

57 032

Övriga skulder

Not 16

0

2 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

37 132

42 231

157 953

293 387

Summa skulder

**2 420 415**

**2 647 848**

**Summa Eget kapital och skulder**

**2 949 455**

**3 114 339**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4122

## HSB Brf Sjötorp i Sjötorp

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 33 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker med rak avskrivning om 6,67% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och sträcker sig fram till 2022.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4122

**HSB Brf Sjötorp i Sjötorp**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	389 532	389 532
Hyror	18 000	18 000
Övriga intäkter	18 224	13 397
	<b>425 756</b>	<b>420 929</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	11 923	8 664
Tv/datakostnader	11 040	12 000
Reparationer	26 538	20 040
El	5 511	7 199
Vatten	15 665	36 899
Sophämtning	10 708	8 250
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 095	10 095
Medlemsavgifter	7 050	7 001
Försäkringar	9 409	8 591
Förvaltningsarvoden	25 580	23 752
Övriga driftskostnader	19 698	49 869
Övriga kostnader	8	0
	<b>153 225</b>	<b>192 360</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Underhåll övrigt	70 000	44 746
	<b>70 000</b>	<b>44 746</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	15 125	11 458
Revisorsarvode	500	500
Sociala kostnader	3 142	1 087
	<b>18 767</b>	<b>13 045</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	64 000	64 000
Inventarier	11 093	11 093
	<b>75 093</b>	<b>75 093</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	123	118
Övriga ränteintäkter	99	164
	<b>222</b>	<b>282</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 344	48 629
	<b>46 344</b>	<b>48 629</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4122

## HSB Brf Sjötorp i Sjötorp

Noter			2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnaderna är helt avskrivna år			2052			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1985			
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-tid</b>		
Ursprunglig byggnad	3 647 748	-1 438 885	-64 000	1985-2052		
Mark	392 252					
	<u>4 040 000</u>	<u>-1 438 885</u>	<u>-64 000</u>			
				<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>		
				2 144 863		
				<u>392 252</u>		
				<u>2 537 115</u>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Anskaffningsvärde byggnader			3 647 748	3 647 748		
Anskaffningsvärde mark			392 252	392 252		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>4 040 000</u>	<u>4 040 000</u>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-1 438 885	-1 374 885		
Årets avskrivningar			-64 000	-64 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-1 502 885</u>	<u>-1 438 885</u>		
<b>Bokfört värde</b>			<b>2 537 115</b>	<b>2 601 115</b>		
Taxeringsvärde för Sjötorp 2:300						
Byggnad - bostäder			1 002 000	1 002 000		
			<u>1 002 000</u>	<u>1 002 000</u>		
Mark - bostäder			344 000	344 000		
			<u>344 000</u>	<u>344 000</u>		
Taxeringsvärde totalt			1 346 000	1 346 000		
<b>Not 9 Inventarier</b>						
Ingående anskaffningsvärde			166 400	166 400		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>166 400</u>	<u>166 400</u>		
Ingående avskrivningar			-122 023	-110 930		
Årets avskrivningar			-11 093	-11 093		
Utgående avskrivningar			<u>-133 116</u>	<u>-122 023</u>		
<b>Bokfört värde</b>			<b>33 284</b>	<b>44 377</b>		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.			500	500		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			251 277	251 335		
Skattefordringar			1 532	1 532		
Skattekonto			1 100	2 157		
			<u>253 909</u>	<u>255 024</u>		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-07-01	6 mån	0,20%	100 000
						<b>100 000</b>
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	179 997	0	262 355	-23 199	47 338	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	47 338	-47 338	
Reservering till yttre fond			146 000	-146 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-70 000	70 000		
Årets resultat					62 549	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>179 997</b>	<b>0</b>	<b>338 355</b>	<b>-51 861</b>	<b>62 549</b>	



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4122

## HSB Brf Sjötorp i Sjötorp

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
Stadshypotek AB	414156	1,88%
Stadshypotek AB	414157	1,87%
	Konv.datum	Belopp
	2020-03-30	895 864
	2022-03-30	1 458 598
		2 354 462
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>2 262 462</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		1 894 462
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckning	<b>3 870 000</b>	<b>3 870 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	<b>92 000</b>	<b>192 000</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	1 037
Arbetsgivaravgifter	0	1 087
	<b>0</b>	<b>2 124</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	17 050	25 995
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	20 082	16 236
	<b>37 132</b>	<b>42 231</b>

Sjötorp 25/2 2020

*Hilde Sveen*

Hilde Sveen

*Nina Vainionpää*

Nina Vainionpää Häyrinen

*Martina Reinikainen*

Martina Reinikainen

*Ulrika Wallin*

Ulrika Wallin

Vår revisionsberättelse har 6/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Ramona Zakrisson*

Ramona Zakrisson  
Av föreningen vald revisor

*Markus Gustavsson*

Markus Gustavsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjötorp, org.nr. 716410-4122

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjötorp 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 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. 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 revisorsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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. 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 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 Sjötorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Sjötorp den 6/3 2020

  
Markus Gustavsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Ramona Zackrisson

Av föreningen vald revisor



## **Valberedningens förslag till årsstämman 2020-04-15**

**Punkt 15** Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Valberedningens förslag är att nuvarande styrelsearvode på 12 500 kr höjs till 15.000 kr att fördelas inom styrelsen. Oförändrat revisionsarvode 1 000 kr.

**Punkt 16** Antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag är att ändra antalet från 4 ordinarie och 1 suppleant till 3 ordinarie och 2 suppleanter.

**Punkt 17** Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Nyval ledamot Gerd Leden 2 år

Nyval suppleant Nina Vainionpää 1 år

Nyval suppleant Martina Reinikainen 1 år

Omval som ordförande Hilde Sveen 1 år

**Punkt 19** Antal föreningsvald revisor

Valberedningens förslag är oförändrat 1 föreningsvald revisor och 0 suppleant

**Punkt 20** Val av föreningsvald revisor

Omval Ramona Zakrisson

**Punkt 21** Antalet ledamöter i valberedningen

Valberedningens förslag är oförändrat 2 ledamöter

**Punkt 22** Val av valberedning

Omval Elisabeth Johansson (sammanställande) och Martina Reinikainen

Sjötorp 2020-03-05

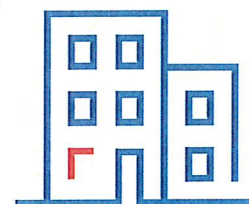
Elisabeth o Martina



Gäller från 2020-01-01

# Kollektiv bostadsrättsförsäkring

Länsförsäkringars Bostadsrättsförsäkring tecknas av din bostadsrättsförening som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Bostadsrättsförsäkringen gäller för samtliga bostadsrätter. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom föreningens fastighetsförsäkring.



## Vem gäller försäkringen för?

Bostadsrättsförsäkringen gäller för dig som bostadsrättshavare och medlem i bostadsrättsföreningen.

## Egendomsförsäkring

Egendomsförsäkringen omfattar:

- Bostadsrättslägenhet om du är reparations- och underhållsskyldig enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.
- Fast inredning inklusive inglasad balkong eller altan som du själv bekostat.
- Tomtmark med växtlighet och staket som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

Med bostadsrättslägenhet menar vi bostadens inre, exempelvis tapeter, sanitetsgods och köksinredning. Med andra ord allt det du som bostadsrättshavare själv måste underhålla.

## Du har själv underhållsansvar för din bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt har du ett annat ansvar för din bostad än om du bor i en hyresrätt. Underhållsansvaret bestäms i lag och av föreningens stadgar. I en bostadsrätt måste du själv bekosta reparationer/renoveringar av till exempel väggar, golv och badrum.

Bostadsrättsföreningen har tecknat en fastighetsförsäkring för hela huset. En skada i bostaden ska alltid anmälas till föreningen så att skadan i första hand ersätts genom fastighetsförsäkringen. Om inte fastighetsförsäkringen kan ersätta skadan och den faller in under det ansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du betalar skadan. Då har du hjälp av Bostadsrättsförsäkringen. Vi utreder om du är ersättningsskyldig och lämnar ersättning för den del av

skadan som försäkringen omfattar - minus eventuella åldersavdrag och din självrisk.

## Vid vilka skadetyper skyddar försäkringen?

Egendomsskyddet i bostadsrättsförsäkringen ersätter vid bland annat:

- Stöld, inbrott och skadegörelse.
- Brand, explosion och nedsotning.
- Läckage från ledningssystem och anslutna anordningar.
- Storm, hagel och blixn.
- Översvämning och naturskador.
- Skada på glas.
- Skada på installation och hushållsmaskiner.
- Skada orsakad av vilda djur.
- Plötslig och oförutsedd händelse.

## Hur stor blir ersättningen?

Bostadsrättslägenhet samt fast inredning som du själv bekostat ersätts med fullvärde. Uthus och garage ersätts med högst 150 000 kronor. För tomtmark är maximal ersättning 50 000 kronor. Ersättningens storlek avgörs bland annat av vad som skadats. Avdrag sker på grund av ålder och skick med maximalt 10 000 kronor.

## Självrisk

En del av skadekostnaden får du som bostadsrättshavare stå för själv, det är den kostnaden som kallas självrisk. Självrisken är minst 1 000 kronor per skada.

Om skada samtidigt drabbar fastigheten och ersätts genom fastighetens försäkring behöver du som bostadsrättshavare inte betala någon självrisk.