

Årsredovisning för

HSB Brf Sätuna Torg

716420-0268

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sätuna Torg, 716420-0268, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och affärslokaler för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:276 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2013. Taxeringsvärdet är 55 707 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 441 tkr och markvärdet 12 266 tkr.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrade hos Protector. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus på adressen Stationsgatan 2 A samt 2 affärslokaler i markplan med hyreskontrakt som löper till 2023, med adresserna Stationsgatan 2 B-C

- Medieavgift tas ut med f n 208 kr/mån. I avgiften ingår internet, telefoni och TV (Telias grundutbud).
- Föreningen köper in all el gemensamt men fördelar hushållselen med hjälp av individuell mätning.
- Föreningen köper in allt varmvatten gemensamt men debiterar faktisk förbrukning med hjälp av individuell mätning.
- 35 parkeringsplatser har eluttag för motorvärmare varav en är reserverad för besökare. En av dessa är även reserverad för bilägare med handikapstillstånd. Avgiften är för närvarande 325kr/mån.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	47	3 068
Lokaler (ink förråd)	2	131
Bilplatser	35	
		<hr/>
		3 199

CB

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med HSB Brf Sätuna Torg. Områdesförvaltare med placering på HSB Norra Stor-Stockholm. Fastighetsskötsel utförs av områdesplacerad personal i Märsta.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Sohail Badami

Jan Asteson

Bernt Johansson

Tommy Lundqvist

Bettina Volk

Bo Wiberg

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sohail Badami, Jan Asteson och Bernt Johansson

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sohail Badami, Jan Asteson, Bernt Johansson, Tommy Lundqvist och Bettina Volk, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Börje Olofsson med Malin Kallonen som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karl-Olov Berg, Arne Ohlsson och Börje Olofsson med Karl-Olov Berg som sammankallande.

Ch

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 907	2 937	2 726	2 838	2 814
Årets resultat, tkr	-785	-1 052	-786	-78	-33
Fond för yttre underhåll, tkr	144	137	178	213	202
Belåning kr/kvm totalyta	10 019	10 062	10 558	10 588	10 565
Räntekänslighet*	15,0	15	15,7	-	-
Soliditet, %	71	71	71	71	71
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el, vatten)	669	683	670	660	660
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	194	147	205	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och vatten.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 460 000	137 077	-1 000 059	-1 051 694
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		6 680	-1 058 374	1 051 694
Årets resultat				-784 738
	81 460 000	143 757	-2 058 433	-784 738

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2020. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 närvarande.

På stämman beslutades att fast arvode ska utgå till ordförande med 10 000 kr, sekreterare med 3 000 kr samt till övriga ledamöter, suppleanter och valberedningen med 999 kr/person och till föreningsvald revisor med 999 kr.

Sammanträdesersättning utbetalas till styrelsens ledamöter och suppleanter enligt kommunens reglemente för sammanträde.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 17 protokollförda sammanträden varav 9 möten skett digitalt pga den rådande pandemin.

Överlåtelser

Av föreningens 47 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Ubr

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Cykelförrådet har färdigställts under året.
- 29 st vattenmätare utbytta av totalt 40
- Samtliga balkongfönster har fått lås installerade samt att reparation av trasiga rutor och handtag utförts.
- P-plats för gäster uppskyltad och klar
- Stenen vid avfallsuppsamlingen borttagen efter starka önskemål av de som hämtar avfall

Andra väsentliga händelser under året

- Föreningen har fått en ny hemsida där vi har samtal relevant information
- Föreningen har skaffat ett nytt telefonnummer och en ny e-postadress
- En fastighetsbesiktning har genomförts under året med föreningens fastighetsförvaltare

Föreningen har tecknat följande avtal under året:

- Nytt tvåårigt städavtal med MeEm AB har tecknats
- Nytt avtal för brandskydd har tecknats med Brandsäkra

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från 1 januari 2021. Parkeringsavgiften höjdes med 10 kr till 325 kr från 1 januari 2021.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.
Under 2021 finns inga planerade större underhåll.

Ob

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-2 058 432
Årets resultat	<u>-784 738</u>
	-2 843 170
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-2 843 170
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-139 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-2 982 170
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	143 756
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>139 001</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	282 757

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 907 432	2 936 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 833 973	-1 966 442
Planerat underhåll	4	-	-53 320
Fastighetsskatt		-17 069	-17 069
Avskrivningar	5	-1 404 914	-1 470 111
		<u>-3 255 956</u>	<u>-3 506 942</u>
Rörelseresultat		-348 524	-570 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 566	3 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-437 780	-485 150
		<u>-436 214</u>	<u>-481 361</u>
Årets resultat		-784 738	-1 051 694

Ch

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	81 057 154	82 462 068
Mark		28 312 857	28 312 857
		<u>109 370 011</u>	<u>110 774 925</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 370 511</u>	<u>110 775 425</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 932	18 821
Avräkningskonto HSB		1 443 661	882 285
Övriga fordringar	11	2 122	37 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 881	70 310
		<u>1 474 596</u>	<u>1 009 172</u>
Kassa och bank	13	843 186	864 007
Summa omsättningstillgångar		<u>2 317 782</u>	<u>1 873 179</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 688 293</u>	<u>112 648 604</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 460 000	81 460 000
Fond för yttre underhåll		143 756	137 077
		81 603 756	81 597 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 058 432	-1 000 059
Årets resultat		-784 738	-1 051 694
		-2 843 170	-2 051 753
Summa eget kapital		78 760 586	79 545 324
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	22 407 557	32 064 045
		22 407 557	32 064 045
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 642 246	125 472
Leverantörsskulder		146 669	204 012
Skatteskulder		2 170	1 780
Övriga kortfristiga skulder	15	309 485	298 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	419 580	409 895
		10 520 150	1 039 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 688 293	112 648 604

Ch

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-784 738	-1 051 694
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 404 913	1 470 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 175	418 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	95 952	-95 607
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35 858	-129 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 269	193 739
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-525 484
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-525 484
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-139 714	-126 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 714	-126 376
Årets kassaflöde	540 555	-458 121
Likvida medel vid årets början	1 746 292	2 204 413
Likvida medel vid årets slut	2 286 847	1 746 292
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 443 661	882 285
Kassa och bank	843 186	864 007
	2 286 847	1 746 292

Ch

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,56	2132
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3,33	2048

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut		16 000
Mötesarvode	31 170	51 430
Arvode föreningsvald revisor	2 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	31 500	42 925
Utbildning och konferenser		6 462
Löner till anställda	600	
Sociala kostnader	5 885	6 159
	71 155	123 976

cb

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 138 640	2 096 544
Hysesintäkter lokaler	298 916	297 687
Hysesintäkter garage och p-platser	124 740	127 575
Försäkringsersättning	35 634	8 697
Intäkter el	160 530	248 903
Intäkter vatten	47 169	75 662
Övriga intäkter	169 480	141 829
	2 975 109	2 996 897
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-28 129	-30 686
Rabatter/Avdrag	-39 548	-29 602
	2 907 432	2 936 609

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	260 454	227 638
Löpande underhåll	256 388	351 652
El	224 869	342 375
Uppvärmning	198 761	205 569
Vatten	91 860	85 352
Sophämtning	59 878	46 144
Fastighetsförsäkring	71 268	32 700
Förvaltningskostnader	307 740	227 831
Extern revision	9 920	12 000
Personalkostnader	71 155	123 976
Kabel-TV		60 025
Bredband	128 095	97 111
Vinterskötsel	7 540	44 657
Övrig drift	146 045	109 412
	1 833 973	1 966 442

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll mark		53 320
	-	53 320

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 404 914	1 470 111
	1 404 914	1 470 111

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	653	3 076
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	878	539
Övriga ränteintäkter	35	174
	1 566	3 789

Ch

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	437 105	481 072
Övriga räntekostnader	675	4 078
	<u>437 780</u>	<u>485 150</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	87 905 640	85 949 744
-Årets anskaffningar		1 955 896
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>87 905 640</u>	<u>87 905 640</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 443 572	-3 973 461
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 404 914	-1 470 111
	<u>-6 848 486</u>	<u>-5 443 572</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>81 057 154</u>	<u>82 462 068</u>
--	--------------------------	--------------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnader - lokaler	1 441 000	1 441 000
	<u>43 441 000</u>	<u>43 441 000</u>

Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	266 000	266 000
	<u>12 266 000</u>	<u>12 266 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>55 707 000</u>	<u>55 707 000</u>
-----------------------------	--------------------------	--------------------------

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		1 430 412
Årets anskaffningar		525 484
Omklassificeringar		-1 955 896
Redovisat värde vid årets slut		<u>-</u>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 122	2 122
Övriga kortfristiga fordringar		35 634
	<u>2 122</u>	<u>37 756</u>

Ob

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring		35 634
Övrigt	14 881	34 676
	14 881	70 310

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa		21 474
Resurs Bank		515 720
Swedbank	843 186	326 813
	843 186	864 007

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2852633599	0,750	2023-02-24	9 926 092	9 939 449
Swedbank	2852633607	2,270	2025-04-25	9 926 092	9 939 449
Swedbank	2852633656	1,070	2021-04-23	9 589 619	9 689 619
Swedbank	2852872718	0,990	2022-03-25	2 608 000	2 621 000
				32 049 803	32 189 517
Nästa års beräknade amortering				-52 627	-125 472
Nästa års låneomsättning				-9 589 619	
Kortfristig del				-9 642 246	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 407 557 **32 064 045**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

31 286 668 31 562 157

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	32 503 000	32 503 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	32 503 000	32 503 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	3 820	
Arbetsgivaravgift	2 516	
Mervärdesskatt	59 717	68 060
Inre fond	193 433	180 016
Övriga kortfristiga skulder	50 000	50 000
	309 486	298 076

U

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden		1 000
Förutbetalda hyror och avgifter	250 046	238 234
Upplupna räntekostnader	82 522	102 327
Upplupen el	28 764	32 286
Upplupen värme	23 782	26 217
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 465	9 831
	419 579	409 895

Märsta 2021-03-11...



Sohail Badami



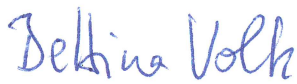
Jan Asteson



Bernt Johansson



Tommy Lundqvist




Bettina Volk

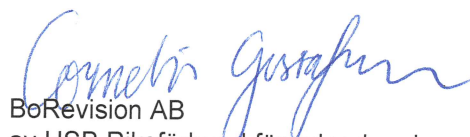


Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-11...



Börje Olofsson
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Cornelia Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sätuna Torg, org.nr. 716420-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sätuna Torg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Sätuna Torg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

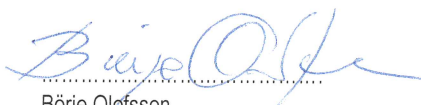
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 11 / 03 / 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Börje Olafsson
Av föreningen vald revisor