

Årsredovisning för

# **HSB Brf Astrakan**

716421-2834

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Astrakan, 716421-2834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 116 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 72 000 tkr och markvärdet 44 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

#### \*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

Fastighetadress:  
Celsings väg 23-89

## Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

- HSB, ekonomisk förvaltning mm.
- Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.
- Städpulsen.
- Trygga Hiss, service av våra hissar.
- Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.
- ComHem, TV och Bredband.
- Lövhagen snöröjning och trädgårdsskötsel
- Väsby Fukt och Öhman Bygg för kontroll av vattenskador
- Relita Stampsolning VVS
- Rörbjörnen

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Tina Vestberg

Åsa Ciloglu

Robert Nilsson

Karl Sjökvist

Mikael Kraus

Ordförande

Sekreterare

Vice ordförande

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulf Berggren

Gunilla Norling

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tina Vestberg, Åsa Ciloglu, Robert Nilsson och Karl Sjökvist, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 109 st medlemmar fördelat på 78 bostäder, varav HSB Norra-Stockholm är en medlem.

### Revisorer

Revisorer har varit Tiina Berggren, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Tina Vestberg

Åsa Ciloglu

Robert Nilsson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 202	6 106	6 104	6 113	6 092
Årets resultat, tkr	35	390	-152	-971	-786
Fond för yttre underhåll, tkr	6 263	6 416	6 523	6 007	6 259
Belåning, kr/kvm totalyta	9 759	9 909	10 085	10 220	10 353
Räntekänslighet*	11,1	11,0	11,0	12,0	12,0
Soliditet, %	24	23	23	22	23
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	388	396	310	197	247

\*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 redovisar ett positivt resultat på 35 tkr, budgeten för 2019 var ett negativt resultat på 329 tkr. Kassaflödet är positivt med 1 189 tkr.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 350 020	6 415 571	854 684	390 345
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-152 389	542 734	-390 345
Årets resultat				35 135
	<b>13 350 020</b>	<b>6 263 182</b>	<b>1 397 418</b>	<b>35 135</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-13, stämman avhölls i föreningslokalen.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 7 st överlåtits under 2019.

## Ombyggnad och underhåll

### Arbete under året

Fokus även under 2019 varit att förbättra föreningens ekonomi, några stora lån har omförhandlats för att få ner räntekostnaderna. Mycket ideellt arbete av styrelsemedlemmar och med hjälp av några medlemmar har utförts för att öka säkerheten och trivseln i området.

Styrelsen har även varit drivande i arbetet med att renovera och uppdatera gemensamhetslokalen på Celsings väg 4. Ett stort ideellt arbete med många arbetstimmar under ca 3 månaders tid gav till slut en mycket trevligare lokal. Reaktionerna har varit positiva både av de som hyrt lokalen och de som besökt föreningens arrangemang i lokalen.

Stora förändringar på innergårdarna där ljusinsläppet ökat genom att träd och buskar beskurits.

Pergolan har renoverats på bägge gårdarna och lekutrustningarna har bytt ut.

Allt arbetet utfört av styrelsen med hjälp av några intresserade medlemmar.

Styrelsen har aktivt arbetat för att öka tryggheten och trivseln i området.

### Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Byte av samtliga värmeväxlare och termostater i radhusen
- Nyplanteringar för att öka trivseln
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Beskäring av buskar och träd
- Häckar har klippts ner för återväxt
- Bommar och skyltar har åtgärdats och kompletterats
- Målning på utsatta ställen har genomförts
- Löpande utbyte av fläktar och kondensator har utförts
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Uppgraderat städutrustningen i gemensamhetslokalen

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

- 2019 Byte av värmeväxlare och termostater i radhusen
- 2018 Byte till LED-belysning på samtliga belysningspunkter i området
- 2017 Takfotsmålning på punkthusen
- 2015 Byte av hissar
- 2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner
- 2014 Byte värmeväxlare undercentraler

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2019 har varit oförändrad.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2020 visar på ett negativt resultat men positivt kassaflöde. Ingen avgiftsändring är planerad.

### Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker enligt framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

2020-2021

- Rengöring och målning av carportarna.
- Stampolning i punkthus och ev. radhus.
- Målning av radhus i första hand samt underhållsmålning av skadegörelse och slitage i trapphus.
- Fortsatt undersökning om placering av laddstolpar.
- Flytt av soprum på begäran från kommunen för att underlätta hämtning av sopor.
- Utbyte successivt till led-belysning, carportar prioriteras därefter trapphus.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 397 418
Årets resultat	35 135
	<hr/> 1 432 553
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 432 553
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	447 765
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-354 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 1 526 318
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 263 182
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-93 765
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 6 169 417

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 201 797	6 105 712
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 465 717	-2 274 133
Planerat underhåll	4	-447 765	-152 389
Fastighetsskatt		-107 406	-104 286
Avskrivningar	5	-2 191 606	-2 183 189
		<u>-5 212 494</u>	<u>-4 713 997</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>989 303</b>	<b>1 391 715</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 860	7 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-964 028	-1 008 624
		<u>-954 168</u>	<u>-1 001 370</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 135</b>	<b>390 345</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	81 673 548	83 811 425
Mark		2 246 256	2 246 256
Inventarier	9	12 215	65 944
		<u>83 932 019</u>	<u>86 123 625</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>83 935 519</u>	<u>86 127 125</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 761	724
Avräkningskonto HSB		2 653 084	2 471 957
Övriga fordringar	11	494	4 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 728	47 739
		<u>2 727 067</u>	<u>2 525 166</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	2 514 378	1 506 996
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 241 445</u>	<u>4 032 162</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>89 176 964</u>	<u>90 159 287</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll		6 263 182	6 415 571
		<u>19 613 202</u>	<u>19 765 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1 397 418	854 684
Årets resultat		35 135	390 345
		<u>1 432 553</u>	<u>1 245 029</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 045 755</u>	<u>21 010 620</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	66 033 739	67 071 634
		<u>66 033 739</u>	<u>67 071 634</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 224 896	1 224 324
Leverantörsskulder		106 672	131 222
Skatteskulder		9 130	9 092
Övriga kortfristiga skulder	16	31 020	34 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	725 752	678 239
		<u>2 097 470</u>	<u>2 077 033</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>89 176 964</u>	<u>90 159 287</u>

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2110
Omby, stamreovering	Komponentavskrivning	10	2023
Omby, takfot/vindskivor	Komponentavskrivning	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019

### 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 14 251 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 695 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 500	71 500
Mötesarvode	34 000	28 500
Utbildning och konferenser	1 250	12 500
Sociala kostnader	31 577	31 420
	<b>133 327</b>	<b>143 920</b>

90.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 079 512	6 079 512
Hysesintäkter förråd	46 800	26 200
Försäkringersättning	37 109	-
Vidarefakturerade kostnader	23 927	-
Övriga intäkter, avgift andrahandsuthyrning	14 449	-
	<u>6 201 797</u>	<u>6 105 712</u>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	174 610	143 199
Löpande underhåll	192 325	68 128
El	114 916	125 688
Uppvärmning	562 390	562 178
Vatten	275 142	227 287
Sophämtning	115 133	129 864
Fastighetsförsäkring	123 647	118 323
Städning	69 336	84 586
Förvaltningskostnader	329 759	280 318
Extern revision	9 763	9 900
Personalkostnader	133 327	143 920
Kabel-TV	104 226	104 201
Vinterskötsel	149 990	94 489
Övrig drift	111 153	182 052
	<u>2 465 717</u>	<u>2 274 133</u>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer, el	-	118 014
Byte av värmeväxlare	447 765	-
Utfört underhåll övrigt, förråd	-	34 375
	<u>447 765</u>	<u>152 389</u>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 137 877	2 131 087
Inventarier	53 729	52 102
	<u>2 191 606</u>	<u>2 183 189</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	7 382	4 854
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 245	1 880
Övriga ränteintäkter	233	520
	<u>9 860</u>	<u>7 254</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	963 089	1 007 638
Övriga räntekostnader	939	986
	<u>964 028</u>	<u>1 008 624</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	98 221 906	98 221 906
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>98 221 906</u>	<u>98 221 906</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 410 481	-12 279 394
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 137 877	-2 131 087
	<u>-16 548 358</u>	<u>-14 410 481</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>81 673 548</u>	<u>83 811 425</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	72 000 000	61 000 000
	<u>72 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
Mark - bostäder	44 000 000	31 000 000
	<u>44 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>116 000 000</u>	<u>92 000 000</u>

## Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	317 064	317 064
-Avyttringar och utrangeringar	-36 200	
	<u>280 864</u>	<u>317 064</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-251 120	-199 018
-Avyttringar och utrangeringar	34 572	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-52 101	-52 102
	<u>-268 649</u>	<u>-251 120</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>12 215</u>	<u>65 944</u>

## Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insats bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	494	1 509
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 237
	<u>494</u>	<u>4 746</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	26 059	26 054
Tvättstugeavtal (upplupet vatten 2018)	22 669	21 685
	<u>48 728</u>	<u>47 739</u>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2 514 378	1 506 996
	<u>2 514 378</u>	<u>1 506 996</u>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea (SBAB 2018)	3978 89 53980	0,79	2021-12-15	17 000 000	25 468 098
Nordea (SBAB 2018)	3978 89 54006	1,13	2024-12-18	19 549 900	11 644 302
SBAB	25863143 rörl	1,17	2020-03-27	1 626 750	1 634 073
Swedbank	854306149	1,52	2022-11-25	13 375 993	13 813 492
Swedbank	2859712032	1,13	2020-11-25	14 250 992	14 250 992
Swedbank	2950246591 rörl	0,845	2020-01-28	1 455 000	1 485 000
				<u>67 258 635</u>	<u>68 295 957</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 224 896	-1 224 324
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>66 033 739</b>	<b>67 071 633</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				61 134 155	62 174 337

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	85 175 000	85 175 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 175 000	85 175 000

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 224 896	1 224 324
	<u>1 224 896</u>	<u>1 224 324</u>


### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	15 150	15 000
Arbetsgivaravgift	15 870	15 713
Övriga kortfristiga skulder	-	3 443
	<u>31 020</u>	<u>34 156</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	483 971	446 913
Upplupna räntekostnader	71 058	70 257
Upplupen el	10 995	13 796
Upplupen vatten	25 264	-
Upplupen värme	75 677	79 279
Upplupen sophämtning	19 440	19 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 347	48 550
	<b>725 752</b>	<b>678 239</b>

Sollentuna 2020-<sup>03.05</sup>.....



Tina Vestberg



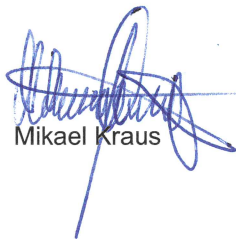
Åsa Ciloglu



Robert Nilsson

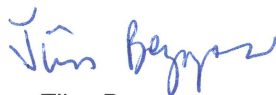


Karl Sjökvist

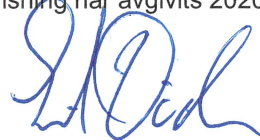


Mikael Kraus

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04.02</sup>.....



Tiina Berggren  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Astrakan, org.nr. 716421-2834

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astrakan 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

ef

### **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 Astrakan 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sollentuna den 21/4 2020



**Erik Davidsson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Tiina Berggren  
Av föreningen vald revisor