

Årsredovisning för

HSB Brf Källtorp i Järfälla

769604-8326

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Källtorp i Järfälla, 769604-8326, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:176 och 6:177 i Järfälla kommun. På fastigheten har 2002 uppförts fyra stycken flerbostadshus, i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 045 m². Taxeringsvärdet är 98 636 tkr, varav byggnadsvärdet är 74 756 tkr och markvärdet 23 880 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och Lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och ingen lägenhet i föreningen ägs av juridiska personer.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	96	6 688
Garage	30	333
Bilplatser	55	
		7 021

Fastighetsadresser

Kallhällsleden 10, 12, 14 och 16.

Förvaltning

Teknisk samt administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Zlatan Kovacic har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötare har varit Johan Alm t o m 2019-12-04.

Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ingela Askelind

Lars Södergren

Jessica Jämsén

Johanna Eneman

Ioannis Tassopoulos

Alex Kastanas

Luka Cvijetic

Johan Johansson

Ordförande

Vice ordförande/Miljöansvarig

Sekreterare

Ekonomi

Brandskyddsansvarig

Informationsansvarig/ Brf Redaktör

Fastighetsansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Emma Rulli Lindberg

Annika Ramsell

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingela Askelind, Jessica Jämsén och Ioannis Tassopoulos.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingela Askelind, Lars Södergren, Jessica Jämsén och Johanna Eneman, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 121 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Robert Andersson med Bo Roxström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Alicia Karakezlidis, Aksm Amanullah och med Alicia Karakezlidis som sammankallande.

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

Ingela Askelind

Lars Södergren

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 749	6 230	6 114	6 332	5 915
Årets resultat, tkr	-473	-2 516	576	-9	433
Fond för yttre underhåll, tkr	5 573	4 370	4 215	4 260	3 904
Belåning, kr/kvm totalyta	7 850	8 004	7 942	8 102	8 260
Räntekänslighet*	8,9	9,4	9,5	10,5	10,0
Soliditet, %	56	56	57	56	56
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	881	856	839	840	822
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	336	-101	286	241	246

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 022 200	4 369 540	2 650 600	-2 516 121
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 203 749	-3 719 871	2 516 121
Årets resultat				-473 240
	64 022 200	5 573 289	-1 069 271	-473 240

Föreningen har ett underskott på 473 tkr kr, pga. extra kostnader för reparationer av hissar och vattenskador, och underhållsåtgärder på fönster.

Föreningen har lån på 52 449 tkr och årlig amortering ligger på 1 031 tkr.
Ett av lånen löper med rörlig ränta och fyra av lånen är med bunden ränta.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 6 maj 2019 i Kallhalls Folkets Hus.
På stämman deltog 28 st. röstberättigade.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 16 st. protokollförda sammanträden. Extramöten har satts in bl.a. på grund av föreningens projekt med fönsterrenoveringarna.

Överlåtelse

Under 2019 har 6 st. av föreningens 96 lägenheter överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 34 974 kr/kvm.

Ombyggnad och underhåll

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

Föreningen har anordnat två städdagar under året, en på våren (4 maj) och en på hösten (7 september). Efter välutfört arbete och stort engagemang hade vi trevlig samvaro med grillning efteråt. Under städdagen i maj utfördes mera traditionellt gårdsarbete medan vi under städdagen i september städade och ställde i ordning verktygsboden samt gallrade och städade i cykelrummen.

I samband med vårens städdag (3-6 maj) samt även den 22-25 november fick vi möjlighet att göra oss av med skräp. Föreningen hyrde då in sopcontainers för blandavfall som vi fyllde tillsammans.

Måbärsbuskar har planterats innanför Gunnebo-stängslet för ett trivsammare utseende.

Den 1 juli 2019 trädde ett utökat rökförbud i kraft som kom att gälla rökning vid lekplatser och entréer. Till följd av detta har föreningen låtit sätta upp skyltar på gården för att uppmärksamma det utökade rökförbudet.

Föreningen har tecknat nytt avtal om att fortsätta med FOLKSAM som försäkringbolag.

Tvättmaskiner (de som gått sönder) i tvättstugorna i såväl Kallhällsleden 10 samt 14 har bytts ut och golven i entréhallarna i Kallhällsleden 10 och 16 har rengjorts och polerats. Hissen i Kallhällsleden 16 som stod stilla i två månader har reparerats.

Portkoden har bytts två gånger under året.

Styrelsen har skyltat gästparkeringsplatserna och delat ut parkeringstillstånd till de boende som de sedan kan lämna ut till sina besökare.

Värmeåtervinningen

Projektet med den nya värmeåtervinningsanläggningen och bergvärme är klart och systemet är satt i drift.

Förbrukningen av fjärrvärme har redan gett gott resultat.

Under september-månad hade vi stora problem med ojämna temperaturer i våra lägenheter. En del upplevde att det var väldigt kallt medan andra inte kände av någon skillnad.

Föreningen löste det tillfälligt genom att höja temperaturen för alla boende och kommer att göra injusteringar av luft- och värmesystemet för att effektivisera och komma tillrätta med de ojämna temperaturerna.

Den årliga underhållsbesiktningen av föreningen och dess fastigheter utfördes 2019-06-13. Från styrelsen deltog Ingela Askelind, Lars Södergren och från HSB Camilla Suneson.

Även taktillsyn är gjord med vissa anmärkningar. Några hål behövde lagas/fogas, hänggrännor behövde rensas samt barr och löv behövde sopas på tak.

Föreningen har haft problem med råttor och fått utlagt fällor/giftmatare. Tyvärr har det syns råttor ändå så vi fortsätter hålla koll på detta.

Fönsterrenoveringarna

Fönsterrenoveringarna är en del av underhållet och projektet avser målning av de yttre fönsterbågarna samt karmar.

Arbetet med målningarna påbörjades i september men avbröts i december på grund av svårigheter att genomföra arbetet. Styrelsen bjöd då in till ett möte med information och frågor om fönsterrenoveringarna. Arbetet kommer att återupptas under våren 2020.

Föreningen har under året haft en trädgårdsgrupp som har skött om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende och besökare.

I nr 10: Ingrid Westén och Ingrid Sundin Alm

I nr 12: Peter Åkesson och Azam Ghiaskani

I nr 14: Renate Fitje, AnnKristin Roxström och Harriet Löf

I nr 16: Ursula Karlsson och Carl Doen ten Cate

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

2020

- Utbyte av de tvättmaskiner och torktumlare som under året går sönder och där det inte längre är lönsamt att reparera
- Oljning av entrépartier
- Målning och reparation av garagelängor, plank och förrådsbyggnader. Även se över planket framför parkeringsplatserna.
- Åtgärda rondellen mitt på gården (enligt motion från stämman 2019)
- Lägga stenplattor vid grinden vid grillplatsen
- Se över utrustningen i våra tvättstugor
- Avgiftshöjning på 2 %

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 069 271
Årets resultat	-473 240
	-1 542 511
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 542 511
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	909 300
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-248 756
Balanserat resultat efter disposition	-881 967
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 573 289
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-660 543
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 912 746

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

20.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 748 577	6 229 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 637 567	-6 078 914
Planerat underhåll	4	-909 300	-75 363
Fastighetsskatt		-146 552	-137 960
Avskrivningar	5	-1 809 000	-1 763 806
		<u>-6 502 419</u>	<u>-8 056 043</u>
Rörelseresultat		246 158	-1 826 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 105	7 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-727 503	-697 314
		<u>-719 398</u>	<u>-689 868</u>
Årets resultat		-473 240	-2 516 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	95 099 161	92 840 682
Mark		24 000 000	24 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	292 120
		<u>119 099 161</u>	<u>117 132 802</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 099 161</u>	<u>117 132 802</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		331	453
Avräkningskonto HSB		2 273 122	4 334 702
Övriga fordringar	10	14 925	12 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	123 267	75 959
		<u>2 411 645</u>	<u>4 423 323</u>
Kassa och bank	12	8 033	1 503 805
Summa omsättningstillgångar		<u>2 419 678</u>	<u>5 927 128</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>121 518 839</u>	<u>123 059 930</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 022 200	64 022 200
Fond för yttre underhåll		5 573 289	4 369 540
		<u>69 595 489</u>	<u>68 391 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-1 069 271	2 650 600
Årets resultat		-473 240	-2 516 121
		<u>-1 542 511</u>	<u>134 479</u>
Summa eget kapital		<u>68 052 978</u>	<u>68 526 219</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	51 466 264	52 414 220
		<u>51 466 264</u>	<u>52 414 220</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 032 706	1 114 960
Leverantörsskulder		347 118	220 120
Skatteskulder		3 323	-
Övriga kortfristiga skulder	15	-	2 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	616 450	781 438
		<u>1 999 597</u>	<u>2 119 491</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 518 839</u>	<u>123 059 930</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-473 240	-2 516 121
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 809 000	1 763 806
Utrangeringar		2 606 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 335 760	1 854 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-49 904	35 952
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 640	-102 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 248 216	1 787 786
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 775 358	-292 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 775 358	-292 120
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 030 210	457 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 030 210	457 137
Årets kassaflöde	-3 557 352	1 952 803
Likvida medel vid årets början	5 838 507	3 885 704
Likvida medel vid årets slut	2 281 155	5 838 507
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 273 122	4 334 702
Kassa och bank	8 033	1 503 805
	2 281 155	5 838 507

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,7	2121

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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

Av föreningens lån förfaller 20 997 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%.

Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 953 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 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	69 052	68 250
Mötesarvode	40 700	34 650
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 000	192
Utbildning och konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	24 179	25 083
	144 431	137 675

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 894 388	5 722 728
Hysesintäkter garage och p-platser	201 687	189 160
Försäkringsersättning	357 902	32 752
Intäkter el	266 686	275 073
Övriga intäkter	27 914	10 077
	6 748 577	6 229 790

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	366 550	330 612
Löpande underhåll	545 290	413 597
El	590 275	426 973
Uppvärmning	566 799	846 800
Vatten	231 757	223 919
Sophämtning	138 237	119 189
Fastighetsförsäkring	35 260	32 648
Städning	63 702	52 832
Förvaltningskostnader	412 947	375 084
Extern revision	9 763	9 900
Personalkostnader	144 431	137 675
Utrangering	-	2 606 578
Kabel-TV	162 804	162 774
Bredband	4 846	4 876
Vinterskötsel	144 223	92 739
Övrig drift	220 683	242 718
	3 637 567	6 078 914

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	97 704	45 813
Utfört underhåll installationer	443 751	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	264 964	-
Utfört underhåll mark	102 881	29 550
	909 300	75 363

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 809 000	1 763 806
	1 809 000	1 763 806

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	4 227	3 805
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 770	3 054
Övriga ränteintäkter	108	587
	8 105	7 446

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	724 856	696 858
Övriga räntekostnader	2 647	456
	727 503	697 314

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	103 827 497	103 580 000
Övergång från K2 till K3	-	247 497
-Årets anskaffningar	4 067 478	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	107 894 975	103 827 497
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 986 815	-9 089 252
-Utrangering, övergång från K2 till K3		9 089 252
Historiska avskrivningar		-9 223 009
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 808 999	-1 763 806
	-12 795 814	-10 986 815
Summa bokfört värde byggnader	95 099 161	92 840 682
Ombyggnader		
Vid årets början	-	3 193 460
-Utrangering, övergång från K2 till K3	-	-3 193 460
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-722 949
-Utrangering, övergång från K2 till K3	-	722 949
	-	-
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	95 099 161	92 840 682
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	74 000 000	66 000 000
Byggnader - lokaler	756 000	652 000
	74 756 000	66 652 000
Mark - bostäder	23 200 000	18 400 000
Mark - lokaler	680 000	520 000
	23 880 000	18 920 000
Summa taxeringsvärde	98 636 000	85 572 000

94.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	292 120	
Årets anskaffningar	3 775 358	292 120
Omklassificeringar, Värmeåtervinnig 2019	-4 067 478	
Redovisat värde vid årets slut	-	292 120

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-	9 697
Skattefordringar	-	2 512
Övriga kortfristiga fordringar	14 925	-
	14 925	12 209

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	40 668	40 698
Fastighetsförsäkring	38 786	35 260
Övrigt	43 814	-
	123 268	75 958

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	8 033	1 503 805
	8 033	1 503 805

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta%	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	336427	1,42	2023-12-01	11 446 341
Nordea	51474	1,20	2020-11-18	13 520 744
Nordea	7410	1,20	2021-11-17	10 043 065
Nordea	32711	0,60	2024-08-21	10 012 719
SBAB	26481775	1,16	2020-11-02	7 476 101
				52 498 970

Nästa års beräknade amortering -1 032 706

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 466 264

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 335 440

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	64 264 059	64 264 059
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	64 264 059	64 264 059

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 032 706	1 114 960
	1 032 706	1 114 960

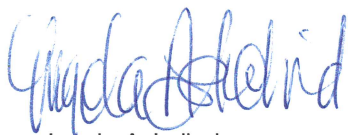
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	2 973
	-	2 973

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	480 560	481 667
Upplupna räntekostnader	24 126	31 760
Upplupen el	68 829	25 634
Upplupen värme	29 151	203 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 784	38 913
	616 450	781 439

Järfälla 2020-~~03~~-~~05~~



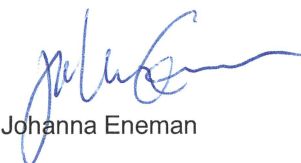
Ingela Askelind



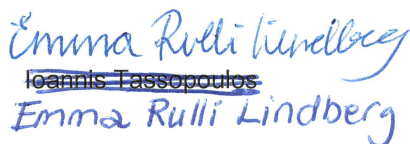
Lars Södergren



Jessica Jämsén



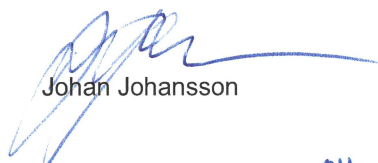
Johanna Eneman


~~Ioannis Tassopoulos~~
Emma Rulli Lindberg

Luka Cvijetic



Alex Kastanas



Johan Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-~~03~~-~~05~~



Robert Andersson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Källtorp i Järfälla, org.nr. 769604-8326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp i Järfälla för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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. Risker 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.

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 Källtorp i Järfälla för år 2020 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. Revisor 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.

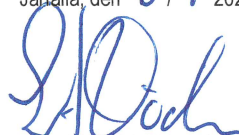
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Järfälla, den 6 / 4 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Robert Andersson

Av föreningen vald revisor