

Org Nr: 702002-1742

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Org.nr: 702002-1742

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31
DP

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-09-01 - 2019-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Svärdslijan 16-22 och Hundrovan 3 och har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen innehar mark med tomträtt. Tomträttsavtalen löper fram till 2023-06-30.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	126	5 879
Lokaler	19	475
Parkeringar och garageplatser	23	0

Föreningens hus är byggda 1943-44, värdeår är 1979.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Funktionskontroll av rökluckor, byte av ställidon och ventiler, åtgärdat sättningsskada Midsommarvägen 19, åtgärd av sockel Midsommarvägen 17, Spolning/sugning av markbrunnar, måleriarbeten i allmänna utrymmen (inklusive tvättstuga samt bänkar, lekutrustning, trall mm).

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	OVK besiktning Rapport med eventuella anmärkningar rapporteras under vintern 2019/20.
2022	Trapphus	Målning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Ledningar	Renovering av gasledningar, brandskyddsåtgärder i samtliga föreningsutrymmen
2013	Fasader, tak mm	Tilläggsisolering av fasader, omläggning av tak, renovering av balkonger och byte av fönster. Matavfallssortering infördes
2012	Återvinning	Införande av återvinningsrum
2011	Trapphus	Trapphusen målades om i respektive fastighet. Bredband drogs in i alla lägenheter.
2009	Lägenhet	Föreningens övernattningslägenhet invigdes
2008	Utemiljö	Trädgårdsanläggning med grillplatser, lekplats, boulebana samt belysning och planteringar anlades.
2003 1992-1993	Undercentral Stammar	Kulvertarna för el, värme och vatten fräschades upp Stambyte – badrummen byggdes om och föreningen bytte elledningar.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-29. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Extra stämman ägde rum den 2018-09-11 avseende ändring av stadgar (som sedan även röstades igenom på senaste årsstämman). Fem medlemmar deltog i extrastämman och samtliga var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marcus Eberhardsson	Ledamot
Sandra Greisman	Ordförande
Sebastian Frisk	Ledamot
Wilhelm Ericsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sandra Greisman, Marcus Eberhardsson, Sebastian Frisk och Robin Ericsson. Sedan tidigare har Fanny Surtell och Robin Ericsson avgått.
Suppleanter: Claes Palm och Jakob Birres.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Javier Arias Daguerressar	Föreningsvald ordinarie
AnnCharlotte Jarleryd	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Edith Lundin och Jenni Cederqvist.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-13

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 172 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018/2019. Under året har 20 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

no

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	885	885	885	885	885
Totala intäkter kr/kvm	912	891	889	912	966
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	249	218	198	234	222
Belåning, kr/kvm	7 961	8 005	8 049	8 093	0
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	515	544	545	506	523
Energikostnader kr/kvm	172	177	179	183	183

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 794	5 664	5 650	5 795	6 141
Resultat efter finansiella poster	-83	-364	-284	-165	-42
Soliditet	8%	8%	9%	9%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

dy

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättföreningen Hundrovan 3

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 794 086
Rörelsekostnader	-	5 239 926
Finansiella poster	-	637 058
Årets resultat		-82 899
Planerat underhåll	+	273 689
Avskrivningar	+	1 391 532
Årets sparande		1 582 322
Årets sparande per kvm total vta		249

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 114	104 930	5 891 348	-1 179 220	-363 944
Reservering till fond 2017			226 000	-226 000	
Anspråktagande av fond 2017			-309 587	309 587	
Balanserad i ny räkning				-363 944	363 944
Årets resultat					-82 899
Belopp vid årets slut	117 114	104 930	5 807 761	-1 459 576	-82 899

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 459 576
Årets resultat	-82 899
	-1 542 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	135 000
Anspråktagande av underhållsfond	-273 689
Balanserat resultat	-1 403 786
	-1 542 475

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 403 786
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ny

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 794 086	5 663 814
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 272 316	-3 459 546
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 076	-61 650
Planerat underhåll		-273 689	-309 587
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-214 313	-163 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 391 532	-1 439 088
Summa rörelsekostnader		-5 239 926	-5 433 560
Rörelseresultat		554 159	230 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 707	4 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-649 765	-598 316
Summa finansiella poster		-637 058	-594 198
Årets resultat		-82 899	-363 944

bjo

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	50 671 789	52 063 321
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>50 671 789</u>	<u>52 063 321</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 672 289</u>	<u>52 063 821</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		126 691	34 397
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 180 993	3 567 368
Övriga fordringar	Not 10	57 379	59 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 795	131 911
		<u>1 486 858</u>	<u>3 792 740</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	503	1 855
Summa omsättningstillgångar		<u>5 487 361</u>	<u>4 294 594</u>
Summa tillgångar		<u>56 159 650</u>	<u>56 358 416</u>

n.p

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	117 114	117 114
Upplåtelseavgifter	104 930	104 930
Yttre underhållsfond	5 807 761	5 891 348
	<u>6 029 806</u>	<u>6 113 393</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 459 576	-1 179 220
Årets resultat	-82 899	-363 944
	<u>-1 542 475</u>	<u>-1 543 163</u>
Summa eget kapital	<u>4 487 330</u>	<u>4 570 229</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 49 304 523	50 584 523
	<u>49 304 523</u>	<u>50 584 523</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 280 000	280 000
Leverantörsskulder	11 696	50 250
Skatteskulder	10 439	8 906
Fond för inre underhåll	72 864	72 864
Övriga skulder	Not 16 124 701	124 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 868 097	666 943
	<u>2 367 797</u>	<u>1 203 663</u>
Summa skulder	51 672 320	51 788 186
Summa eget kapital och skulder	<u>56 159 650</u>	<u>56 358 416</u>

D.P

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-82 899	-363 944
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 391 532	1 439 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 308 633	1 075 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 846	-33 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	164 133	114 004
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 390 921	1 155 380
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 000	-280 000
Årets kassaflöde	1 110 921	875 380
Likvida medel vid årets början	4 069 223	3 193 843
Likvida medel vid årets slut	5 180 144	4 069 223

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

o.p.

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 578 Tkr.

v.p

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 204 784	5 204 784
Hyror	503 587	380 237
Övriga intäkter	90 759	79 666
Bruttoomsättning	5 799 130	5 664 687
Avgifts- och hyresbortfall	-5 044	-373
Hyresförluster	0	-500
	5 794 086	5 663 814
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	569 090	660 665
Reparationer	278 079	428 350
El	140 706	124 845
Uppvärmning	775 752	758 855
Vatten	256 179	239 034
Sophämtning	118 946	121 357
Fastighetsförsäkring	82 368	76 981
Kabel-TV och bredband	99 240	97 309
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	195 602	186 412
Förvaltningsarvoden	245 086	230 302
Tomträttsavgäld	463 000	463 000
Övriga driftkostnader	48 268	72 435
	3 272 316	3 459 546
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	21 878	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 197	13 212
Administrationskostnader	30 314	30 438
Extern revision	0	18 000
Konsultkostnader	23 687	0
	88 076	61 650
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	151 122	110 802
Revisionsarvode	8 693	6 520
Övriga arvoden	3 260	7 233
Sociala avgifter	51 238	39 135
	214 313	163 690
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 259	1 561
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 783	2 452
Övriga ränteintäkter	665	105
	12 707	4 118
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	647 820	598 311
Övriga räntekostnader	1 945	5
	649 765	598 316

v.p

Bostadsrättföreningen Hundrovan 3

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 762 460	64 762 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 762 460	64 762 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 699 139	-11 286 780
Årets avskrivningar	-1 391 532	-1 412 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 090 671	-12 699 139
Utgående bokfört värde	50 671 789	52 063 321
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 240 000	1 134 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	970 000	661 000
Summa taxeringsvärde	131 210 000	102 795 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	267 250	267 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 250	267 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-267 250	-240 521
Årets avskrivningar	0	-26 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 250	-267 250
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57 379	59 063
	57 379	59 063
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	111 637	130 401
Upplupna intäkter	10 158	1 510
	121 795	131 911

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

D.p

Bostadsrättföreningen Hundrovan 3

Noter		2019-08-31	2018-08-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	500 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
		4 000 000	500 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	503	1 855			
		503	1 855			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788655688	1,82%	2019-10-16	5 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788794858	1,30%	2021-10-13	10 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788824021	1,05%	2021-03-17	14 980 000	0
	SBAB	25168968*	1,05%	2019-09-13	8 955 325	1 140 000
	SBAB	27220363	1,09%	2019-12-20	11 649 198	140 000
					50 584 523	1 280 000
	* Lån 25168968 kommer att extraamorteras med 1 Mkr den 13 december 2019					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 304 523
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 184 523
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 186 250	53 186 250
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 280 000	280 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				124 700	124 700
	Källskatt				1	1
					124 701	124 701
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				104 132	49 160
	Förutbetalda hyror och avgifter				454 687	443 347
	Övriga upplupna kostnader				309 278	174 436
					868 097	666 943

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

VP

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3

Noter

2019-08-31 2018-08-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

17/12/19



Sandra Greisman



Marcus Eberhardsson

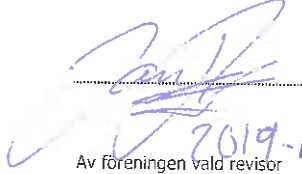


Sebastian Frisk



Wilhelm Ericsson

Vår revisionsberättelse har 2019.12 -17 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



2019-12 -17

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hundrovan 3, org.nr. 702002-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hundrovan 3 för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Upplýsing 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 fel.

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 från BoRevisions 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 på fel, 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 fel 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.

B.Y

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Brf Hundrovan 3 för år 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 förtlöpa 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.

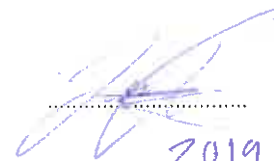
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 17 12 2019

Daniel Yousif

Daniel Yousif

BoRevision AB



Förtroendevald revisor

2019-12-17