



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Väpplingen i Finspång

Org.nr. 725000-0259

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kemisten 1 och Urmakaren 11, 50 %, i Finspång som färdigställdes år 1952 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 oktober 2018. Föreningen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Håkan Berglund	Ordförande	i tur att avgå
John Carlford	Vice ordförande	
Majvor Andersson	Sekreterare	i tur att avgå
Birgitta Lindvall	Ledamot	
Maj Sunnerberg	Ledamot	
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	
Bo Leek	Suppleant	i tur att avgå
Tommy Martinsson	Suppleant	i tur att avgå
Marie Martinsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Håkan Berglund, John Carlford, Majvor Andersson och Birgitta Lindvall, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Sara Ludwig, med Irene Buthler Borgström som suppleant, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



HSB - där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Håkan Berglund som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt John Carlford som suppleant.

Valberedning

Platserna i valberedningen har under år 2019 varit vakanta.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kemisten 1 och Urmakaren 11, 50 %, i Finspångs kommun med adress Nanolfsvägen 19 A-C. Husen färdigställdes år 1952 och innehåller 48 bostäder om 2 580 m², 1 lokal om 90 m².

Lägenhetsfördelning:

48 st. 2 rum och kök

Genom övertagandet år 2011 av halva gemensamhetsanläggningen Tallgläntan innehar Brf Värplingen:

Garage 12 st

Parkeringsplatser 34 st varav med 10 eluttag

Medellägenhetsyta 54 m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1985: Bergvärmepump installerades.

1990: Fasadrenovering.

1998: Renovering av stammar.

2001: Ombyggnad av el-ledningar, samt ny oljepanna.

2007: Samtliga fönster och balkongdörrar samt källarfönster och källardörrar byttes.

2008: Anslutning till fjärrvärme utfördes.

2015: Reparationer av trapphusbelysning.

2016: Byte av samtliga takfönster och bastun på Nanolfsvägen 19A renoverades.

2017: Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar, relining utfördes.

2018: För värmesystemet byttes ventiler, termostater och pumpar.

Byte av panel på garaget (Tallgläntan). Entréportar utbyttes.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Östra

HSB BoService

Eon & Vattenfall

Finspångs Tekniska

Verk

Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Elavtal, el och nät

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkringar

ac

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 28 augusti 2019 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Sen år 2011 äger Brf Väckplingen och Brf Treklövern 50 % vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Väckplingen med 50 % per år, enligt avtal.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Föreningslokalen har upprustats med nytt golv och tapetsering.

Det har även satts upp namnskåp i entrén i samtliga trapphus.

För kommande verksamhetsår kommer relining av avloppsrör att ske i fastigheten på 19 A.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51 (49). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Styrelsen beslutade att lösa ett av sina lån på Stadshypotek på ca 57 tkr under december 2019.

Föreningens budget för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Styrelsen beslutade dock om en höjning på 50 kr/mån för de 10 st p-platser med el-uttag, från och med 1 januari 2020.

cc



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 828	1 809	1 792	1 792	1 774
Årets resultat, tkr	26	178	166	-245	278
Balansomslutning, tkr	5 990	5 961	5 819	5 705	5 939
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	708	701	694	694	
Driftskostnad, kr/kvm *	577	577	566	559	
Ränta, kr/kvm	10	9	21	23	
Lån, kr/kvm	749	802	834	846	
Fond för yttre underhåll, tkr	2 090	2 232	2 310	2 265	
Likviditet %	279 %	329 %	423 %	559 %	
Soliditet %	56 %	56 %	54 %	52 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % den 1 januari 2019 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 708 kr/m².

cc

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 900	2 232 118	847 066	177 796	3 312 880
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			177 796	-177 796	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		54 000	-54 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-196 335	196 335		0
Årets resultat				26 480	26 480
Belopp vid årets utgång	55 900	2 089 783	1 167 197	26 480	3 339 360

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 167 197
Årets resultat	26 480
Summa till stämmans förfogande	1 193 677

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 193 677
-----------------------------------	-----------

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Väpplingen i Finspång

725000-0259

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 896 461	1 879 623
Övriga rörelseintäkter	3	30 754	114 919
Summa rörelseintäkter		1 927 215	1 994 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 278 845	-1 246 257
Övriga externa kostnader	5	-172 455	-172 807
Underhåll enligt plan	6	-196 335	-125 056
Personalkostnader och arvoden	7	-89 732	-76 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-138 783	-129 031
Övriga rörelsekostnader	8	0	-43 391
Summa rörelsekostnader		-1 876 150	-1 793 465
Rörelseresultat		51 066	201 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 355	992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 940	-24 274
Summa finansiella poster		-24 585	-23 282
Resultat efter finansiella poster		26 480	177 796
Årets resultat		26 480	177 796

Tilläggsupplysning

Årets resultat	26 480	177 796
Reservering till fond yttre underhåll	-54 000	-47 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	196 335	125 056
Överskott	168 815	255 852

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Väpplingen i Finspång

725000-0259

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 875 895	4 014 677
Pågående nyanläggningar (relining)	10	61 304	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 937 199	4 014 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 937 699	4 015 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 956
Övriga fordringar		11 740	4 320
Aktuell skattefordran		0	3 945
Avräkningskonto HSB Östra		779 854	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 301	55 649
Summa kortfristiga fordringar		851 895	68 870
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 200 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	877 116
Summa kassa och bank		0	877 116
Summa omsättningstillgångar		2 051 895	1 945 986
SUMMA TILLGÅNGAR		5 989 594	5 961 163

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Väpplingen i Finspång

725000-0259

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		55 900	55 900
Fond för yttre underhåll		2 089 783	2 232 118
Summa bundet eget kapital		2 145 683	2 288 018

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 167 197	847 066
Årets resultat		26 480	177 796
Summa fritt eget kapital		1 193 677	1 024 862

Summa eget kapital

	3 339 360	3 312 880
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	1 670 347	1 999 677
Summa långfristiga skulder		1 670 347	1 999 677

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	329 330	142 082
Leverantörsskulder		197 572	133 443
Aktuella skatteskulder		12 294	0
Övriga skulder	16	109 967	111 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	330 723	262 055
Summa kortfristiga skulder		979 886	648 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	5 989 594	5 961 163
--	------------------	------------------

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,75 %.

Garage 2,04 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 244 tkr.

2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter	1 827 720	1 809 432
Hyrer	75 450	75 480
Hysesbortfall	-2 750	-1 330
Avsättning till inre fond	-3 959	-3 959
Summa nettoomsättning	1 896 461	1 879 623

3 Övriga rörelseintäkter

2019

2018

Andrahandsuthyrningar	776	0
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	12 488	17 972
Återbäring försäkringsbolag	0	7 544
Bonus HSB	1 975	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	15 515	11 439
Ersättning från försäkringsbolag	0	77 964
Övriga rörelseintäkter	30 754	114 919

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	109 864	105 396
Elavgifter	58 532	56 045
Uppvärmningsavgifter	484 622	496 274
Vatten och avlopp	166 423	174 365
Sophämtning	32 060	33 760
Gemensamhetsanläggning	31 960	20 056
Försäkringar	49 693	48 750
Kabel-TV	15 792	11 835
Fastighetsskötsel	267 392	262 296
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	50 640	34 401
Övriga kostnader	11 868	3 079
Summa driftskostnader	1 278 845	1 246 257
5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	9 700	10 838
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 564	98 028
Övriga förvaltningskostnader	19 403	14 302
Konsultarvoden	3 769	3 769
Medlemsavgift HSB	20 270	20 270
Möteskostnader	5 924	3 365
Fritidsverksamhet	337	0
Överlåtelseavgift /Pantförskrivningsavgift	12 488	22 236
Summa övriga externa kostnader	172 455	172 807
6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	196 335	125 056
Summa underhåll enligt plan	196 335	125 056
7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	74 900	61 200
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Kostnadsersättningar	185	738
Sociala avgifter	11 169	12 485
Övriga personalkostnader	978	0
Summa personalkostnader och arvoden	89 732	76 923

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Utrangering byggnad	0	43 391
Summa övriga rörelsekostnader	0	43 391

9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2054
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 890 524	7 310 384
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Årets investering byggnader	0	660 344
Årets försäljning/utrangering	0	-80 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 945 524	7 945 524

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 930 846	-3 838 629
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	36 813
Årets avskrivningar	-138 783	-129 031
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 069 629	-3 930 847

Utgående redovisat värde

3 875 895 4 014 677

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	7 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	292 500	275 500

Taxeringsvärde mark - bostäder	3 870 000	2 257 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	250 500	147 500

Totalt taxeringsvärde 15 613 000 10 480 000

Fastighetsbeteckning: Kemisten 1 och Urmakaren 11

10 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
----------------------------	------------	------------

Årets investering (relining)	61 304	0
Utgående redovisat värde	61 304	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
---	------------	------------

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
------------------------------------	------------	------------

Räntebärande konto HSB	1 200 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 200 000	1 000 000

13 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
-------------------	------------	------------

Swedbank	0	877 116
Summa kassa och bank	0	877 116

14 Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,33	2022-12-01	339 048	342 692
Stadshypotek AB	0,91	2020-12-01	248 086	250 754
Stadshypotek AB	0,96	2021-10-31	934 923	1 004 523
Stadshypotek AB	0,47	2019-12-30	0	58 170
Swedbank	2,12	2022-09-23	477 620	485 620
			1 999 677	2 141 759

Nästa års amortering beräknas uppgå till	83 912	84 872
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	245 418	57 210
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 670 347	1 999 677

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	335 648	339 488
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	1 580 117	1 717 399

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	3 042 000	3 042 000
Summa ställda säkerheter	3 042 000	3 042 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	83 912	84 872
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	245 418	57 210
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	329 330	142 082

16 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	20 220	18 510
Lagstadgade sociala avgifter	10 148	12 156
Medlemmars reparationsfond/inre fond	79 600	80 360
Summa övriga kortfristiga skulder	109 967	111 026
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	80 360	79 475
Uttag under året	-4 719	-3 073
Avsättning	3 959	3 959
Utgående värde	79 600	80 360
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 170	3 282
Förutbetalda hyresintäkter	3 900	3 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 185	124 138
Förskottsbetalda hyror och avgifter	147 368	125 410
Avtalsplacerade betalningar	100	5 410
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 723	262 055

a

Finspång 20/4-2020



Håkan Berglund



John Carlford



Majvor Andersson



Birgitta Lindvall



Maj Sunnerberg



Anna Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20



Sara Ludwig

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Våpplingen i Finspång org.nr. 725000-0259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våpplingen i Finspång för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väpplingen i Finspång 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.

Finspång den 20/4 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sara Ludwig

Av föreningen vald revisor