



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Garvaren i Hallsberg
Org nr 775700-0802

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Garvaren i Hallsberg

Org nr 775700-0802

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 54:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hallsbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus stod inflyttningsklara år 1979. Föreningen äger fastigheten Vibytorp 1:216 med adress Ängvaktarvägen 9-53.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 45 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 4 110 kvm. Medelytan för bostäder är ca 91 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	8	496
3 rum	18	1 638
4 rum	19	1 976
	45	4 110

Garage 43

Parkeringsplatser 20

cc

HA
BA
MS
DH
EE



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Mats Andersson, ordförande
Ellinor Ek, sekreterare
Tobias Högström, ledamot
Berit Huss, ledamot
Per Alvelöv, ledamot
Kristina Olsson, suppleant
Björn Willen, suppleant
Malin Sjöbom, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mats Andersson, Tobias Högström och Berit Huss.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Alla ledamöter utom Malin Sjöblom tecknar föreningen, två i föreningen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 59 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 Maj 2019.

Revisorer

Föreningen har ingen föreningsrevisor utan enbart revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Mats Andersson

Ersättare: Tobias Högström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Pettersson, Tobias Ek och Catrine Rusthoi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av yttertak, (takpapp, läkt, takpannor, vindskivor, hänggrännor m.m.)
- Ny plåtbeklädnad runt takkupoler.
- Ny ventilation i samtliga lägenheter. (ny fläkt på vinden och ny genomföring till taket samt ny fläkt i kök)
- Ny ventilation i kvarterslokal. *cc*



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Byte av ytterdörrar, uppdatering av energideklaration, bytt lekutrustning i lekpark
2017	Lasering av fönster. Byte av samtliga lås i föreningen. Ytterdörrar, altandörrar, förråd och garage). Byte av ytterbelysning (belysningsstolpar). Rensning av ventilationskanaler.
2015	Ommålning av fasader och byte av ytterbelysning på garagen.
2014	Lasering av fönster och byte av ytterdelen av fönster i takkuporna.
2013	Byte av värmesystem från fjärrvärme till bergvärmepumpar.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren är
2021 Lasering av fönster.

Väsentliga avtal

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Teknisk skötsel, jouravtal samt egenkontroll fastighetsägare har skötts av HSB Boservice.

Tobias Ek och Tomas Karlsson har delat på vicevärdsuppdraget under verksamhetsåret.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägget.

Kurser och konferenser

Mats Andersson gick kursen Systematiskt brandskyddsarbete i Hallsberg hösten 2019.

Övrigt

Städdagar vår och höst med efterföljande samkväm på kvällen.

Ekonomi

Årsavgifter

1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 1 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 767 kr/kvm efter den senaste höjningen. Även 1 januari 2020 gjordes en höjning av årsavgifterna.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 40 949 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

cc



Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 038 992 kr. Under året har föreningen amorterat 430 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år. Under året har det tagits ett nytt lån på 8 300 000 kr för att täcka årets investeringar.

Årets resultat

Årets resultat blev 270 058 (900 071) kr och beror på ökade rörelsekostnader samt en del engångsposter så som utrangeringar samt kostnad för nytt lån.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 221	3 182	3 136	3 101	3 099
Rörelseresultat (tkr)	775	1 243	1 000	1 249	-17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	900	622	859	-421
Balansomslutning (tkr)	24 684	16 516	16 015	15 711	15 325
Fond för yttre underhåll (tkr)	839	698	442	620	372
Soliditet (%)	20	28	23	20	14

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 028 700	698 469	1 969 891	900 071	4 597 131
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			900 071	-900 071	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		354 000	-354 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-213 557	213 557		0
Årets resultat				270 058	270 058
Belopp vid årets utgång	1 028 700	838 912	2 729 519	270 058	4 867 189

a



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 869 962
Disposition ur Fond för yttre underhåll	213 557
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-354 000
Årets resultat	<u>270 058</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 999 577

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 999 577
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 220 727	3 167 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 135	14 059
Summa rörelseintäkter		3 254 862	3 182 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 450 494	-1 212 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 446	-126 256
Underhåll enligt plan	Not 6	-213 557	-97 113
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 129	-110 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-395 835	-324 281
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-162 388	-68 200
Summa rörelsekostnader		-2 459 848	-1 938 912
Rörelseresultat		795 014	1 243 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		417	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 998	-345 549
Övriga finansiella poster	Not 10	-114 375	0
Summa finansiella poster		-524 956	-343 049
Årets resultat		270 058	900 071

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	23 019 244	13 961 967
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	77 563
Inventarier och installationer	Not 13	57 903	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 077 147	14 039 530

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

23 077 647 **14 040 030**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 513 523	1 380 722
Övriga kortfristiga fordringar		40 022	49 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	52 525	45 486
Summa kortfristiga fordringar		1 606 070	1 476 019

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Summa omsättningstillgångar

1 606 070 **2 476 019**

Summa tillgångar

24 683 717 **16 516 049**

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 028 700	1 028 700
Fond för yttre underhåll		838 912	698 469
Summa bundet eget kapital		1 867 612	1 727 169

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 729 519	1 969 891
Årets resultat		270 058	900 071
Summa fritt eget kapital		2 999 577	2 869 962

Summa eget kapitalNot 17 **4 867 189** **4 597 131****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	18 556 264	10 764 673
Summa långfristiga skulder		18 556 264	10 764 673

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 19	482 728	430 004
Medlemmarnas inre fond	Not 20	203 261	197 168
Leverantörsskulder		155 326	186 411
Aktuell skatteskuld	Not 21	39 671	24 932
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	0	48 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	379 278	266 967
Summa kortfristiga skulder		1 260 264	1 154 245

Summa skulder**19 816 528** **11 918 918****Summa eget kapital och skulder****24 683 717** **16 516 049**

cc

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 706 359 kr.

De

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 121 320	3 090 336
	Hysesintäkt garage och bilplatser	126 575	112 600
	Avsatt till inre fond	-42 996	-42 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 758	7 283
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 070	750
		<u>3 220 727</u>	<u>3 167 973</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bonus från HSB	34 135	14 059
		<u>34 135</u>	<u>14 059</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-134 642	-52 995
	El	-356 547	-322 080
	Vatten	-182 455	-192 431
	Renhållning	-68 824	-67 282
	TV, bredband, iptelefoni	-122 776	-122 776
	Obligatoriska besiktningar	-111 250	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-147 686	-172 375
	Försäkringar	-121 002	-97 124
	Fastighetsskatt	-137 055	-137 055
	Övriga driftskostnader	-68 256	-48 756
		<u>-1 450 494</u>	<u>-1 212 873</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 938	-10 538
	Förvaltningskostnader	-87 102	-83 792
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 947	-8 857
	Föreningsverksamhet	-2 970	-2 869
	Förbrukningsinventarier	-9 559	-1 000
	Medlemsavgifter HSB	-18 000	-18 000
	Stämma och styrelse	-1 930	-1 200
		<u>-141 446</u>	<u>-126 256</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-213 557	-97 113
		<u>-213 557</u>	<u>-97 113</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-50 725	-53 425
	Vicevärdsarvode	-20 490	-24 209
	Övriga arvoden	-2 523	-6 010
	Revisionsarvode	-581	-1 366
	Sociala avgifter	-21 810	-25 179
		<u>-96 129</u>	<u>-110 189</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-393 838	-324 281
	Inventarier	-1 997	0
		<u>-395 835</u>	<u>-324 281</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangeringskostnad av anläggningstillgång	-159 236	-68 200
	Bolagsverket m.m.	-3 152	0
		<u>-162 388</u>	<u>-68 200</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Uppläggningsavgift banklån	-114 375	0
		<u>-114 375</u>	<u>0</u>

Not 11 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2099			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 062 027	18 108 273		
Omklassificering		77 563	0		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-614 648	-210 500		
Årets investering byggnader		9 532 788	1 164 254		
Ingående anskaffningsvärde mark		915 000	915 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		28 972 730	19 977 027		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 015 060	-5 833 079		
Årets försäljning, utrangering byggnad		455 412	142 300		
Årets avskrivningar byggnader		-393 838	-324 281		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 953 486	-6 015 060		
Utgående bokfört värde		23 019 244	13 961 967		
Bokförda värden byggnader		22 104 244	13 046 967		
Bokförda värden mark		915 000	915 000		
Fastighetsbeteckning:		Vibytorp 1:216			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1979	13 954 000	4 320 000	18 274 000	18 274 000
		13 954 000	4 320 000	18 274 000	18 274 000

Not 12 Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar		77 563	0
Årets Investering (Takbyte)		0	77 563
Omklassificering till Byggnader & Mark		-77 563	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	77 563

Not 13 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		116 213	116 213
Årets investeringar		59 900	0
Utgående anskaffningsvärden		176 113	116 213
Ingående avskrivningar		-116 213	-116 213
Årets avskrivningar		-1 997	0
Utgående avskrivningar		-118 210	-116 213
Utgående bokfört värde		57 903	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna ränteintäkter		0	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 525	45 278
		52 525	45 486

Not 16 Kortfristiga placeringar		Räntesats	Konv.datum		
Placering hos HSB				0	1 000 000
				0	1 000 000

Not 17 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 028 700	0	698 469	1 969 891	900 071
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	900 071	-900 071
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			354 000	-354 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-213 557	213 557	
Årets Resultat					270 058
Belopp vid årets utgång	1 028 700	0	838 912	2 729 519	270 058

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2024-04-30	8 275 000	50 000
Stadshypotek		1,29%	2024-07-30	3 264 019	32 724
Stadshypotek		3,73%	2021-01-30	5 700 000	0
Stadshypotek		2,17%	2023-01-30	1 799 973	400 004
				19 038 992	482 728

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 556 264**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 930 912
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 625 352
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 388 000	13 738 000
Summa ställda säkerheter	19 388 000	13 738 000

Not 20 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	197 168	186 958
Avsättning	42 996	42 996
Uttag	-36 902	-32 786
	203 261	197 168

Not 21 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	39 671	24 932
	39 671	24 932

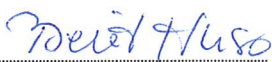
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	24 660
Arbetsgivaravgifter	0	24 103
	0	48 763

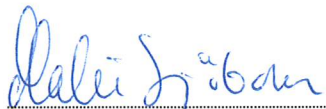
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	73 637	0
Upplupna sociala avgifter	21 610	0
Upplupna räntekostnader	36 619	28 203
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 612	228 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	10 000
	379 278	266 967

Hallsberg 4/3 2020


Berit Huss


Ellinor Ek


Malin Sjöbom


Mats Andersson


Per Alvelöv


Tobias Högström

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Hallsberg, org.nr. 775700-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Hallsberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Garvaren i Hallsberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 22/14 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor