



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

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 Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1. Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2027-03-31
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	17 054
Lokaler	86	1 283
Parkerings- och garageplatser	158	

Föreningens fastighet är byggd 1967 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna för bostadsrätter höjts med 6% och avgifter för parkeringar med 15%.

Genomfört planerat underhåll

Arbetet med renovering/relining av avloppsstammar pågår. Skador på vissa balkonger har åtgärdats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar	Relining, pågående
2020	Trapphus	Renovering
2020	Källargångar	Renovering

Övriga väsentliga händelser

Arbetet med relining av avloppsstammar pågår och är klart 2020-04-30.

Skador på vissa balkonger har åtgärdats.

Bommar för att stoppa genomfart för biltrafik har satts upp mellan Gränsholmsbacken – Båtholmsbacken samt Gränsholmsbacken 5-15.

Fiber har installerats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-20. Vid stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Alexandra Berktas
Celal Ünsal
Elsie Nilsson
Marice Johansson
Slobodan Zdravkovic
Sabahattin Sel
Ingemar Blom
Mahnaz Noori

Roll

Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

02

MN
SS
CC
Joh
ten



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Celal Ünsal, Sebahattin Sel och Slobodan Zdravkovic.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Celal Ünsal och Slobodan Zdravkovic. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Rolf Ahlgren	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Elsie Nilsson.

Valberedning

Valberedningen består av Gunvor Sjöberg, Irene Lind och Rasim Ertik.

Anställda

Dragan Novakovic arbetar till 80% med fastighetsskötsel och 20% som vicevärd.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018

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 286 (281) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (16) överlåtelse 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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	588	549	531	531	531
Totala Intäkter kr/kvm	568	570	514	513	520
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	83	86	107	109
Belåning, kr/kvm	2 036	749	749	749	749
Räntekänslighet	4%	1%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	380	401	359	338	349
Energikostnader kr/kvm	196	192	190	180	170

02
MN
S
A
R
K



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

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	10 420	10 452	9 419	9 404	9 540
Resultat efter finansiella poster	894	777	539	1 104	746
Soliditet	30%	49%	49%	48%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		10 419 806
Rörelsekostnader	-	8 970 891
Finansiella poster	-	555 206
Årets resultat		893 709
Planerat underhåll	+	111 000
Avskrivningar	+	641 753
Årets sparande		1 646 462

Årets sparande per kvm total yta **90**

MW skol
cc
2018
ten

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	11 209 256	1 963 532	776 851
Reservering till fond 2018			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-111 000	111 000	
Balanserad i ny räkning				776 851	-776 851
Årets resultat					893 709
Belopp vid årets slut	2 988 500	0	11 148 256	2 801 382	893 709

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	2 740 382
Årets resultat	893 709
Reservering till underhållsfond	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond	111 000
Summa till stämmans förfogande	3 695 091

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 695 091
-------------------------	------------------

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

MM
Säl
i
av
Abdul
ben

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 419 806	10 452 313
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 962 605	-7 353 464
Övriga externa kostnader	Not 3	-345 923	-392 425
Planerat underhåll		-111 000	-104 869
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-909 610	-974 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 753	-641 753
Summa rörelsekostnader		-8 970 891	-9 466 518
Rörelseresultat		1 448 915	985 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 263	6 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-561 469	-215 593
Summa finansiella poster		-555 206	-208 945
Årets resultat		893 709	776 851

02

MN
8801
c
shh
ku

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 27 292 899 27 934 652

Pågående nyanläggningar

Not 8 16 757 216 730 000

44 050 115 28 664 652

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

44 050 615 28 665 152

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12 13 432

Avräkningskonto HSB Stockholm

14 538 481 4 313 541

Placeringskonto HSB Stockholm

16 399 16 382

Övriga fordringar

Not 10 15 229 51

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 129 202 390 115

14 699 323 4 733 522

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 1 000 000

Kassa och bank

Not 13 620 620

Summa omsättningstillgångar

14 699 943 5 734 142

Summa tillgångar**58 750 558 34 399 294**

07

MN
som
civ
skat
ten

**HSB Bostadsrättsförening Värberg i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 988 500

2 988 500

Yttre underhållsfond

11 148 256

11 209 256

14 136 756

14 197 756

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 801 383

1 963 532

Årets resultat

893 709

776 851

3 695 091

2 740 382

Summa eget kapital

17 831 847

16 938 138

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

36 369 980

13 729 980

36 369 980

13 729 980

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

960 000

0

Leverantörsskulder

280 790

353 171

Skatteskulder

21 825

21 500

Fond för inre underhåll

1 837 780

1 718 773

Övriga skulder

Not 16

20 115

6 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 428 222

1 630 936

4 548 731

3 731 175

Summa skulder

40 918 711

17 461 155

Summa eget kapital och skulder**58 750 559****34 399 294**

02

MN
Ssd
C
M
len

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	893 709	776 851
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 753	641 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 535 462	1 418 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	259 155	-200 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-142 444	717 706
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 652 173	1 936 072
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 027 216	-730 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 027 216	-730 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	23 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 600 000	0
Årets kassaflöde	9 224 957	1 206 072
Likvida medel vid årets början	5 330 543	4 124 472
Likvida medel vid årets slut	14 555 500	5 330 543

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

02

MN
SSEL
CJ
[Signature]
[Signature]



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,28% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 styrelsen.

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 1 337 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 2 845 017 kr.

02

MN
S
C
P
K

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 035 173	9 359 616
	Hyror	569 168	542 371
	Ovriga intäkter	51 358	785 072
	Bruttoomsättning	10 655 699	10 687 059
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 339	-16 191
	Avsatt till inre fond	-218 554	-218 554
		10 419 806	10 452 313
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	325 721	319 670
	Reparationer	610 078	1 433 137
	El	384 252	338 055
	Uppvärmning	2 644 571	2 669 377
	Vatten	560 519	506 772
	Sophämtning	291 099	309 295
	Fastighetsförsäkring	217 048	200 254
	Kabel-TV och bredband	447 110	217 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	314 457	303 430
	Förvaltningsarvoden	315 976	268 610
	Tomträttsavgäld	803 304	741 496
	Ovriga driftkostnader	48 470	46 118
		6 962 605	7 353 464
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 198	70 372
	Administrationskostnader	148 462	152 567
	Extern revision	19 650	20 013
	Konsultkostnader	0	53 500
	Medlemsavgifter	126 613	95 973
		345 923	392 425
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	179 500	180 950
	Revisionsarvode	23 000	25 250
	Löner och övriga ersättningar	366 429	428 446
	Sociala avgifter	173 317	201 402
	Uttagsbeskattning	145 090	112 830
	Pensionskostnader och förpliktelser	17 926	20 223
	Övriga personalkostnader	4 349	4 906
		909 610	974 007
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 995	1 575
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
	Ränteintäkter skattekonto	-486	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 325	4 897
	Ovriga ränteintäkter	412	160
		6 263	6 648
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	287 949	215 593
	Ovriga finansiella kostnader	273 520	0
		561 469	215 593

02 MN
280
cy
2018



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 816 163	49 816 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 816 163	49 816 163
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 881 511	-21 239 758
Årets avskrivningar	-641 753	-641 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 523 264	-21 881 511
Utgående bokfört värde	27 292 899	27 934 652
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	981 000	878 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 388 000
Summa taxeringsvärde	210 865 000	161 266 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	730 000	0
Årets investeringar	16 027 216	730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 757 216	730 000
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	15 229	51
	15 229	51
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	124 881	387 660
Upplupna intäkter	4 321	2 455
	129 202	390 115
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	620	620
	620	620

02

MN
SSWG
Shub
en

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Noter****2019-08-31****2018-08-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	1,51%	2020-08-11	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	0,70%	2019-09-28	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	1,74%	2021-11-25	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	0,78%	2019-09-28	2 233 820	0
Swedbank	2853689806	0,76%	2019-12-28	5 000 000	0
Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	7 840 000	320 000
Swedbank	2951250642	0,70%	2019-09-28	7 840 000	320 000
Swedbank	2951474994	1,12%	2019-08-27	7 920 000	320 000
				37 329 980	960 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 369 980

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 529 980

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 37 737 000 14 954 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 960 000 0

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	13 073	57
Källskatt	7 042	6 328
Ovriga kortfristiga skulder	0	410
	20 115	6 795

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	50 198	36 556
Förutbetalda hyror och avgifter	857 955	819 323
Ovriga upplupna kostnader	520 069	775 057
	1 428 222	1 630 936

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut 07

MN
SRL
C
skatt
ten



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

2019-08-31

2018-08-31

Stockholm, den 2019-12-16

Mahmud Neori
Alexandra Berktas
Suppleant
Sabahattin Sel

Celal Unsal
Marice Johansson

Elsie Nilsson
Slobodan Zdravkovic

Vår revisionsberättelse har 2019-12-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 fel.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 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 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.

Stockholm den 19/12 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor