



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna

718000-2565

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-18. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har dessutom en försäkring via Anticimex gällande skadebesiktning vid skada, hussvampförsäkring och självriskersättning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. På stämman deltog 58 personer varav 46 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Anders Lundblad	ordförande	vald t.o.m. 2021
Ingrid Larsson	sekreterare	vald t.o.m. 2021
Mats Kling	ledamot	i tur att avgå
Carina Löwenthal	ledamot	i tur att avgå
Jenny Syrén Lind	ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Ingrid Larsson, Anders Lundblad, Carina Löwenthal och Mats Kling.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Björn-Olov Träff med Maria Öström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ingrid Larsson och Anders Lundblad som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma och Mats Kling som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Lena Gustafsson som sammankallande, Maija Kyyrönen och Bodil Åkervik.

Studie- och fritidsverksamhet

Är vakant tillsvidare.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Förvaltaren 1 i Eskilstuna kommun med adress Tegelbruksgatan 19, 21, 23 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Husen färdigställdes år 1958 och innehåller 106 bostäder om 8 165 kvm, 28 lokaler om 791,5 kvm, dessutom finns 41 garageplatser och 51 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

27 st. 2 rum och kök
52 st. 3 rum och kök
27 st. 4 rum och kök

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

Fasadbeklädnad	1983-1984	Tvättutrustning	2013
Fönsterbyte	1991	Nybeläggning av tak	2016
Rörinfordring	1999	LED-installation	2016
Bredbandsinstallation	2001	Utbyte av samtliga hissar	2016
Nya tvättstugor	2004	Utbyte av vissa avloppledningar	
Två källsorteringshus	2006	på Tegelbruksgatan 19	2017
Låssystem	2009	Iordningställt skyddsrum enl. krav	2018
Ventilation	2010	Stamspolning	2019
Säkerhetsdörrar	2011	Fastighetsbesiktning Anticimex	2019
Balkongbyte	2012	Ny ytterbelysning	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland

HSB Södermanland

ComHem AB, Telenor Sverige AB

Eskilstuna Energi och Miljö AB

Länsförsäkringar via Willis AB

Anticimex AB

Kone AB

Kiwa Inspecta Sweden AB

Certego AB

Globus TT AB

Avtalstyp

Helkundsavtal (Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning)

Aktiv underhållsplan

Bredband, telefoni, TV

El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp

Fastighetsförsäkring

Hussvampsförsäkring, inspektion skadedjur och brandskyddsinspektion

Hissar och garageport

Hiss- och centralgaragebesiktning

Låsadministration

Besiktning rullstolshiss Orion

Schneider Electric Sverige AB
Eskilstuna kommun

Serviceunderhåll av undercentralen
Gångbanerenshållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-18 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investeringar

Under året har stamspolning av lägenheterna och byte av delar av avloppsledningar genomförts av Swoosh Mälardalen AB, fastighetsbesiktning av lägenheterna av Anticimex AB, OVK-besiktning av Eskilstuna Ventilationsrensning AB. Ny ytterbelysning på samtliga hus/innergårdar och närvarostyrd belysning i källare har installerats.

Stora kostnader för föreningen under 2019 är många vattenskador/försäkringsärenden.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan, som är uppdaterad under 2019 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Kommande underhåll och investeringar/projekt under 2020 är uppfräschning av lokalen Träffen så som golv, två nya wc-stolar, målning, möbler, gardiner, elarbeten och kökstillbehör och elladdstolpar till elbilar.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136 varav 106 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse och bostadsrätthavaren påförs en avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet per år.

Samtliga p-platser administreras av Mats Kling. En lokal används som föreningslokal.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2018 med 1,5 % och fr.o.m. den 1 juli 2016 har en bredbandsavgift på 125 kr/månad/lägenhet påförts vilket medfört till att den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 554 kr/kvm.

Garagehyrorna höjdes senast den 1 januari 2016 med 20 kr/mån till 350 kr/mån och p-platshyrorna med 25 kr/mån till 150 kr/mån.

Styrelsen planerar att ha oförändrade årsavgifter under 2020.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	4 524	4 524	4 457	4 461	4 457
Årets resultat, tkr	497	-144	-57	-507	585
Balansomslutning, tkr	24 267	24 577	25 311	25 933	24 560
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	554	554	546	546	546
Driftskostnad, kr/kvm	315	300	400	388	274
Ränta, kr/kvm	35	36	48	51	50
Lån, kr/kvm	1 602	1 648	1 811	1 859	1 682
Fond för yttre underhåll, tkr	3 600	3 496	4 391	5 005	5 139
Soliditet (%)	32	30	30	29	33

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 700	3 495 962	3 310 454	-143 814	7 331 302
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-143 814	143 814	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		500 000	-500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-395 792	395 792		0
Årets resultat				497 483	497 483
Belopp vid årets utgång	668 700	3 600 170	3 062 432	497 483	7 828 785

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 062 432
Årets resultat	<u>497 483</u>
	3 559 915

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 559 915</u>
	3 559 915

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 328 855	5 473 339
Summa rörelseintäkter		5 328 855	5 473 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 013 796	-2 869 446
Övriga externa kostnader	4	-365 725	-433 529
Underhåll enligt plan	5	-395 792	-1 204 028
Personalkostnader och arvoden	6	-139 809	-178 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 013	-594 013
Summa rörelsekostnader		-4 509 135	-5 279 436
Rörelseresultat		819 720	193 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 909	6 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 146	-344 426
Summa finansiella poster		-322 237	-337 717
Resultat efter finansiella poster		497 483	-143 814
Årets resultat		497 483	-143 814

g

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 702 539	22 290 059
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	6 493
Summa materiella anläggningstillgångar		21 702 539	22 296 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 703 039	22 297 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150	562
Aktuella skattefordringar		0	5 938
Övriga fordringar		96	5 842
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 262 488	985 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	282 465	272 001
Summa kortfristiga fordringar		1 545 199	1 270 182
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	19 271	9 489
Summa kassa och bank		19 271	9 489
Summa omsättningstillgångar		2 564 470	2 279 671
SUMMA TILLGÅNGAR		24 267 509	24 576 723

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		668 700	668 700
Fond för yttre underhåll		3 600 170	3 495 962
Summa bundet eget kapital		4 268 870	4 164 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 062 432	3 310 454
Årets resultat		497 483	-143 814
Summa fritt eget kapital		3 559 916	3 166 641
Summa eget kapital		7 828 786	7 331 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 922 491	6 930 000
Summa långfristiga skulder		10 922 491	6 930 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 423 265	8 858 377
Leverantörsskulder		335 033	364 047
Aktuella skatteskulder		14 492	0
Övriga skulder	16	272 010	326 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	471 432	766 389
Summa kortfristiga skulder		5 516 232	10 315 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 267 509	24 576 723

g

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 031 551 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 523 772	4 523 772
Hyror	563 714	550 001
Hyresbortfall	-48 886	-56 367
Intäkter konsumtionsavgift	266 410	267 110
Övriga intäkter	23 845	188 823
Summa nettoomsättning	5 328 855	5 473 339

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	4 415	3 752
Löpande underhåll	404 130	324 457
Elavgifter	175 238	170 328
Uppvärmningsavgifter	894 552	860 492
Vatten och avlopp	250 924	236 912
Sophämtning	190 887	179 634
Övrig renhållning	0	2 311
Försäkringar	167 998	163 623
Kabel-TV/bredband	230 837	212 322
Fastighetsskötsel	502 318	574 401
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	191 812	171 382
Övriga kostnader	40 399	8 434
Kundbonus	-39 715	-38 601
Summa driftskostnader	3 013 795	2 869 447

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	10 000	9 727
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	129 820	125 314
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	2 142	700
Konsultarvoden	10 625	43 847
Bankkostnader	1 285	958
Medlemsavgift HSB	30 500	30 500
Möteskostnader	9 297	7 854
Fritidsverksamhet	1 052	12 723
Överlåtelseavgift	8 113	22 561
Pantförskrivningsavgift	5 082	19 870
Representation, avdragsgill	0	1 295
Kreditupplysning	810	1 752
Kontorsmaterial och trycksaker	17 360	18 879
Telefon	14 940	13 274
Datakommunikation	3 240	3 075
Avtal vicevärdsuppdrag	117 932	113 763
Övriga externa kostnader	2 457	7 158
Inkassokostnader	70	279
Summa övriga externa kostnader	365 725	433 529

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	395 792	1 204 028
Summa underhåll enligt plan	395 792	1 204 028

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	27 900	47 360
Arvode styrelse	72 300	89 335
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	7 000	4 500
Kostnadsersättningar	868	0
Sociala avgifter	16 816	26 134
Övriga personalkostnader	11 425	7 591
Summa personalkostnader och arvoden	139 809	178 420

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 316 637	33 316 637
Ingående anskaffningsvärde mark	747 500	747 500
Ingående värde markanläggningar	1 100 980	1 100 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 165 117	35 165 117
Ingående avskrivningar	-12 875 058	-12 287 538
Årets avskrivningar	-587 520	-587 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 462 578	-12 875 058
Utgående redovisat värde	21 702 539	22 290 059
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	1 512 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 778 000	1 454 000
Totalt taxeringsvärde	76 985 000	64 166 000

Fastighetsbeteckning: Förvaltaren 1

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 957	84 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 957	84 957
Ingående avskrivningar enligt plan	-78 464	-71 971
Årets avskrivning enligt plan	-6 493	-6 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 957	-78 464
Utgående redovisat värde	0	6 493

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 681	2 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 784	269 043
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 465	272 001

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	5 046	3 556
Bankkonto Sparbanken Rekarne	14 225	5 933
Summa kassa och bank	19 271	9 489

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,99	2020-02-25	916 350	0
Stadshypotek AB	0,99	2020-03-01	1 386 915	0
Swedbank Hypotek AB	1,72	2020-05-25	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek AB	0,99	2021-01-31	3 940 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,69	2022-10-25	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	1,16	2029-09-30	2 172 491	0
		Omplacerat		1 030 350
		Omplacerat		1 408 035
		Omplacerat		2 399 992
		Omplacerat		4 000 000
			15 345 756	15 788 377
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 071 105	-8 428 529
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-352 160	-429 848
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 922 491	6 930 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 408 640
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 584 956

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 540 000	17 540 000
Summa ställda säkerheter	17 540 000	17 540 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 423 265	8 858 377
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 423 265	8 858 377

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	10 954	14 181
Personalens källskatt	23 862	32 770
Lagstadgade sociala avgifter	11 900	20 410
Övriga kortfristiga skulder	4 225	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	221 069	259 247
Summa övriga skulder	272 010	326 608
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	259 247	311 769
Uttag under året	-38 178	-52 522
Utgående värde	221 069	259 247

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	56 157	63 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 609	278 708
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	198 666	419 707
Avtalsplacerade betalningar	0	4 087
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 432	766 389

Eskilstuna den 27 / 4 2020



Mats Kling



Ingrid Larsson



Anders Lundblad



Carina Löwenthal



Jenny Syrén Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Björn-Olov Träff
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Förvaltaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

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 misstag.

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 revisionsssed 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 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.



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 Förvaltaren i Eskilstuna 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 6/5 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn-Olov Träff

Av föreningen vald revisor