



HSB – där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
**för**  
**HSB Brf Järngården i Eskilstuna**  
718000-2573

Räkenskapsåret  
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Järngården 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. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 februari 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. På stämman deltog 19 personer varav 17 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året har varit

Esa Runila	Ordförande	i tur att avgå
Mikael Olsson	Vice ordförande	vald t o m 2021
Stefan Karlsson	Sekreterare	i tur att avgå
Mia Larsson	Ledamot	vald t o m 2021
Christer Johansson	HSB-ledamot	vald t o m 2021
Tuula Vuorinen	Ledamot	vald t o m 2021
Emma Andersson	Suppleant	i tur att avgå
Tara Ibrahim	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Stefan Karlsson, Mia Larsson, Mikael Olsson, Esa Runila två i förening. Firman tecknas även av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har varit Pekka Laitinen med Samuel Backman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Esa Runila som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma

### Valberedning

Valberedningen har varit Samuel Backman, Gun Sandberg och Angelina Pavanelli, där Gun Sandberg har varit sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Fodralet 8 och 9 i Eskilstuna kommun med adress Järmtorget 6, Tegelbruksgatan 8-12 och Thorildgatan 1-5. Husen färdigställdes år 1943 och innehåller 97 bostäder om 4 817 m<sup>2</sup> samt 18 lokaler om 1 096 m<sup>2</sup> och 7 bilparkeringsplatser. Föreningen har 3 affärslokaler som samtliga är uthyrda. Hyresgäster är en trafikskola, ett bageri och en restaurang, hyreskontraktens löptider är mellan 2 och 5 år. Samtliga parkeringsplatser administreras av styrelsen.

### Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök  
70 st 2 rum och kök  
11 st 3 rum och kök

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

Stambyte	1995
Balkongrenovering	1997-1998
Bredbandsinstallation	2003
Byte av lägenhetsdörrar	2003-2004
Renovering av tvättstugor	2008
Låssystem med taggar	2008
Bokningssystem till tvättstugor	2008
Målning av källare	2009
Renovering av lokal	2009
Grindar	2011
Rörelsevakter	2012
Cykelhus	2013
Värmeväxlare	2014
Byte av grindar	2015
OVK besiktning	2015
Ventilation affärslokaler	2016
Byte av trappbelysning	2019
Renovering av toaletter källare	2019
Byte av låssystem	2019

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Snöröjning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
RagnSells	Sophämtning
Telenor	Bredband
Comhem	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Samhall	Städning

Som vicevärd har styrelsen gemensamt fungerat.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets fastighetsbesiktning har utförts 14 oktober 2019 av styrelsen.  
Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### **Underhåll/Investeringar**

Större underhållsåtgärder och investeringar under året är byte av trappbelysning, byte av låssystem och renovering av toaletter i källare.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2006-06-13. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Då det fastighetstekniska (värmeväxlare, ventilation, grindar och vattenfilter) är utbytta samt affärslokaler uthyrda kan föreningen se en gynnsam ekonomisk utveckling framöver. Närmaste större utgiftsposter är utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning samt renovering 2 st cykelförråd 2020. Renovering av våra balkongplattor 2021-2023.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 bostadsrättslägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 105 varav 95 röstberättigade.  
För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

#### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 499 kr/m<sup>2</sup>

#### **Förväntad framtida utveckling**

Då föreningen har en mycket bra ekonomi kan föreningen se en stabil och trygg framtid de närmast kommande åren.



HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Järngården i Eskilstuna  
Org.nr 718000-2573

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	2 403	2 403	2 405	2 403	2 403
Årets resultat, tkr	727	970	891	407	-55
Balansomslutning, tkr	10 405	9 995	9 795	9 774	9 711
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	499	499	499	499	499
Driftskostnad, kr/kvm	333	335	334	408	361
Ränta, kr/kvm	7	8	16	18	17
Lån, kr/kvm	478	531	773	937	998
Fond för yttre underhåll, tkr	2 201	2 259	1 990	1 721	2 002
Soliditet (%)	65	60	52	43	39

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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	226 850	2 259 144	2 574 730	969 968	<b>6 030 692</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			969 968	-969 968	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		269 000	-269 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-327 092	327 092		<b>0</b>
Årets resultat				727 407	<b>727 407</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>226 850</b>	<b>2 201 052</b>	<b>3 602 790</b>	<b>727 407</b>	<b>6 758 099</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 602 790
Årets resultat	<u>727 407</u>
	<b>4 330 197</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 330 197</u>
	<b>4 330 197</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 526 633	3 463 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 526 633</b>	<b>3 463 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 882 366	-1 890 976
Övriga externa kostnader	4	-193 907	-199 614
Underhåll enligt plan	5	-327 092	0
Personalkostnader och arvoden	6	-123 225	-127 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 094	-237 390
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 765 684</b>	<b>-2 455 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>760 949</b>	<b>1 008 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 329	5 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 871	-44 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 542</b>	<b>-38 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>727 407</b>	<b>969 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>727 407</b>	<b>969 968</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	7 856 541	7 686 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 856 541</b>	<b>7 686 588</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 857 041</b>	<b>7 687 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 161	0
Aktuella skattefordringar		49 202	63 822
Övriga fordringar		1	1
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 347 858	2 165 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	146 440	80 447
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 547 662</b>	<b>2 309 518</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 547 662</b>	<b>2 309 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 404 703</b>	<b>9 996 606</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		226 850	226 850
Fond för yttre underhåll		2 201 052	2 259 144
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 427 902</b>	<b>2 485 994</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 602 790	2 574 730
Årets resultat		727 407	969 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 330 197</b>	<b>3 544 698</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 758 099</b>	<b>6 030 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5 10, 11	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 700 000	3 000 000
Förskott från kunder		42 000	0
Leverantörsskulder		193 833	134 217
Övriga skulder	13	277 673	281 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	433 098	550 011
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 646 604</b>	<b>3 965 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 404 703</b>	<b>9 996 606</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 44 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Årsavgifter	2 403 144	2 403 144
Hyror	807 760	777 590
Hyresbortfall	-900	-32 600
Intäkter konsumtionsavgift	240 840	240 840
Övriga intäkter	75 789	74 645
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 526 633</b>	<b>3 463 619</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 553	3 236
Löpande underhåll	56 801	106 111
Elavgifter	98 177	80 731
Uppvärmningsavgifter	589 909	596 506
Vatten och avlopp	267 154	275 406
Sophämtning	169 984	165 214
Försäkringar	57 475	54 222
Kabel-TV/bredband	196 068	192 111
Fastighetsskötsel	302 640	289 118
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	157 950	143 330
Övriga kostnader	849	3 787
Kundbonus	-16 195	-18 795
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 882 365</b>	<b>1 890 977</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	5 299	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	120 028	115 863
Övriga förvaltningskostnader	760	1 300
Bankkostnader	100	100
Medlemsavgift HSB	28 250	28 250
Möteskostnader	18 613	14 176
Fritidsverksamhet	254	0
Överlåtelseavgift	11 630	7 962
Pantförskrivningsavgift	3 720	6 337
Kreditupplysning	267	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	195	0
Telefon	431	1 398
Mobiltelefon	1 175	1 009
Datakommunikation	2 646	4 397
Övriga externa kostnader	0	7 183
Inkassokostnader	539	425
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>193 907</b>	<b>199 615</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	327 092	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>327 092</b>	<b>0</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	0	370
Arvode styrelse	97 725	87 036
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 405	2 000
Sociala avgifter	20 895	30 053
Övriga personalkostnader	1 200	6 879
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>123 225</b>	<b>127 338</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1943.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 729 593	13 729 593
Ingående anskaffningsvärde mark	48 950	48 950
Årets investeringar	409 048	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 187 591</b>	<b>13 778 543</b>
Ingående avskrivningar	-6 091 956	-5 854 566
Årets avskrivningar	-239 094	-237 390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 331 050</b>	<b>-6 091 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 856 541</b>	<b>7 686 587</b>

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 249 000	2 764 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	529 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 895 000</b>	<b>40 093 000</b>

Fastighetsbeteckning: Fodralet 8 m fl

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 440	80 447
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>146 440</b>	<b>80 447</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>%</b>			
Länsförsäkringar Hypotek	1,35	2019-12-31	776 000	876 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,35	2019-12-31	858 000	958 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,35	2019-12-31	1 066 000	1 166 000
			<b>2 700 000</b>	<b>3 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 400 000	-2 700 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-300 000	-300 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

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	-1 200 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 200 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 861 600	8 861 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 861 600</b>	<b>8 861 600</b>

### Not 12 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)	2 700 000	3 000 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 700 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	33 177	37 190
Medlemmars reparationsfond/inre fond	244 496	244 496
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>277 673</b>	<b>281 686</b>

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	244 496	283 111
Uttag under året	0	-38 615
<b>Utgående värde</b>	<b>244 496</b>	<b>244 496</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	873	912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 674	230 891
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	231 580	316 235
Avtalsplacerade betalningar	1 972	1 972
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>433 099</b>	<b>550 010</b>

Eskilstuna 2020- 04-07



Esa Runila



Stefan Karlsson



Mikael Olsson



Tuula Vuorinen



Mia Larsson



Christer Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-17



Pekka Laitinen  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järgården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2573

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järgården 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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 Järngården 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 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.

Eskilstuna den 17/4 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Pekka Laitinen

Av föreningen vald revisor