



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymer i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-14.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Spjutet 1 och Diskusen 1 som byggdes år 1965.

Föreningen är också en av fyra delägare till Ringväsgårdens Samfällighetsförening. Samfällighetens syfte är att leverera fjärrvärme till andelsägarna. Brf Ymers ägarandel är 22,2 %.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Ringvägen 10 och 12.

Föreningens 82 bostäder fördelar sig enligt följande:

39 st	2 r o k	56,0-61,5 m ²
16 st	3 r o k	73,5-81,5 m ²
25 st	4 r o k	95,5-99,0 m ²
2 st	5 r o k	117,0 m ²

Lägenhetsyta: 6 229,5 m²

Inom föreningen finns 51 parkeringsplatser och 3 lokaler.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring till och med 2019-12-31. Från 2020-01-01 är de försäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 18 juni 2019.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|--------------------------------|---|
| * Home Solutions | Enhetsmätning el (avläsning av el till varje lgh) |
| * Elkraft | Elförsörjning till hela föreningen |
| * Com Hem AB | Kabel-TV |
| * AT-Installation | Antennservice |
| * SCT Hiss AB | Serviceavtal hissar |
| * Rack Industrifastigheter | Värme och ventilation |
| * Alektum Group | Inkassoärenden |
| * HSB Förvaltning i Mälardalen | Digitala ritningar och underhållsplan |



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

Åtgärd	År
Fjärrvärme	1990
Ombyggnad badrum	1995
Fönsterbyte	2001
Balkonger	2006
Enhetsmätning el	2007
Asfaltarbeten	2015
Värmeväxlare	2017
ELS Webbokning	2018
Trådlösa rumsgivare, montering passagesystem	2019
Uppgradering elmätare för enhetsmätning el	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 (89) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 13 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Jan-Olov Bylund	ordförande
Jan-Erik Sandberg	vice ordförande
Mikael Larsson	sekreterare
Erika Widén	ledamot
Olavi Viitanen	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Mikael Ravila	suppleant
Irene Hellberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Erik Sandberg och Mikael Larsson samt suppleanterna Mikael Ravila och Irene Hellberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan-Olov Bylund, Jan-Erik Sandberg, Erika Widén och Mikael Larsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Monica Johansson med Sven-Olov Wahlgren som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit Jan-Olov Bylund.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Jan-Olov Bylund utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Jan-Erik Sandberg utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har Anders Tulkiewicz varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019 i Ringvägsgården. På stämman deltog 18 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt ut el del av plåttaket som satt löst på Ringvägen 10. Föreningen har investerat i nya elmätare för enhetsmätning el och port öppnare till källare och cykelrum har installerats.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 190 000 kronor.

Föreningens underhållsplaner de närmaste åren är byte av tvättmaskiner, målning av tvättstugor och målning av fasader.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 146 146 kr. Under året har föreningen amorterat 70 677 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 2 % från och med 2019-01-01. Från 2020-01-01 höjs förblir årsavgifterna oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 595 kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att ekonomin ser bra ut. Underhållskostnader de närmaste 2 åren ser bra ut. Eventuellt kan bli en höjning av årsavgifterna från 2021.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Årets medlemsaktivitet har varit en städdag med grillning.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 917	3 862	3 851	3 739	3 769
Resultat efter finansiella poster tkr	187	341	372	259	320
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	21%	18%	16%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	595	583	583	572	572
Bankskuld kr/m ²	1 629	1 640	1 722	1 733	1 745
Räntekostnader kr/m ²	35	34	38	44	53
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	54%	57%	60%	60%	65%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	31	31	42	41	43

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	554 730	2 117 359	-54 901	340 637
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			340 637	-340 637
Disponering ur fond för yttre un- derhåll enligt styrelsebeslut		-70 862	70 862	
Avsättning till fond för yttre under- håll enligt underhållsplan		190 000	-190 000	
Årets resultat				186 743
Belopp vid årets slut	554 730	2 236 497	166 598	186 743

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	285 736
Disponerat ur UH-fonden	70 862
Avsatt till UH-fonden	- 190 000
Årets resultat	<u>186 743</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	353 341

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 353 341

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 236 497 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 67 605 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 916 648	3 861 608
Summa rörelseintäkter		3 916 648	3 861 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 909 524	-2 717 714
Planerat underhåll	Not 4	-70 862	-90 313
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-137 218	-137 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-395 368	-366 071
Summa rörelsekostnader		-3 512 972	-3 311 518
Rörelseresultat		403 676	550 090
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	1 246	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-218 179	-210 727
Summa finansiella poster		-216 933	-209 453
Årets resultat		186 743	340 637
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-190 000	-194 000
Disposition underhållsfond		70 862	90 313
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-119 138	-103 687
Överskott/ underskott efter förändring av underhållsfond		67 605	236 950

**HSB brf Ymer i Fagersta****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	10 736 557	10 667 799
Mark	Not 10	192 712	192 712
Inventarier	Not 11	179 108	201 496
		<u>11 108 377</u>	<u>11 062 007</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 108 377</u>	<u>11 062 007</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	7 865	4 814
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 873 175	2 775 647
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	93 097	133 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>200 563</u>	<u>169 946</u>
		<u>3 174 700</u>	<u>3 083 838</u>

Summa omsättningstillgångar 3 174 700 3 083 838

Summa tillgångar **14 283 077** **14 145 845**

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	554 730	554 730
Underhållsfond	2 236 497	2 117 359
	<u>2 791 227</u>	<u>2 672 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	166 598	-54 901
Årets resultat	186 743	340 637
	<u>353 341</u>	<u>285 736</u>
Summa eget kapital	<u>3 144 568</u>	<u>2 957 825</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>7 504 687</u>	<u>10 148 823</u>
	7 504 687	10 148 823
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	2 641 459	68 000
Aktuell skatteskuld	99 606	55 535
Fond för inre underhåll	5 927	2 063
Övriga kortfristiga skulder	507 619	559 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	3 719	4 172
	Not 18	
	<u>375 492</u>	<u>349 923</u>
	3 633 821	1 039 197
Summa skulder	<u>11 138 508</u>	<u>11 188 020</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 283 077</u>	<u>14 145 845</u>

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	186 743	340 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 368	366 071
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>582 111</u>	<u>706 708</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 667	-11 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 165	-200 534
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>609 943</u>	<u>494 177</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-441 738	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-223 884
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-441 738</u>	<u>-223 884</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-70 677	-509 987
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-70 677</u>	<u>-509 987</u>
Årets kassaflöde	97 528	-239 694
Likvida medel vid årets början	2 775 647	3 015 340
Likvida medel vid årets slut	2 873 175	2 775 646

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



**HSB brf Ymer i Fagersta****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,78 %.

Inventarier 10,00 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 802 479 kr. (7 802 479 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 706 284	3 633 624
Hyror	104 100	104 100
Övriga avgifter, enhetsmätning el	239 372	240 504
Övriga intäkter	2 629	22 549
Bruttoomsättning	<u>4 052 385</u>	<u>4 000 777</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-160	-242
Hyresbortfall	-46 425	-49 775
Avsatt till inre fond	-89 152	-89 152
	<u>3 916 648</u>	<u>3 861 608</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	400 186	471 796
Reparationer	364 727	268 512
El	368 216	368 772
Uppvärmning	799 200	799 200
Vatten	295 545	280 782
Sophämtning	99 698	96 148
Övriga avgifter	159 447	155 004
Gemensamhetsanläggning	61 763	18 862
Förvaltningskostnader	209 522	132 921
Tomträttsavgäld	135	135
Fastighetsavgift	58 716	54 852
Övriga driftskostnader	92 369	70 730
	<u>2 909 524</u>	<u>2 717 714</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	70 862	90 313
	<u>70 862</u>	<u>90 313</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 145	57 467
Vicevärdsarvode	37 000	36 000
Övriga arvoden	0	5 610
Revisorsarvode	6 090	5 910
Löner och andra ersättningar	5 393	4 500
Sociala kostnader	26 590	27 933
	<u>137 218</u>	<u>137 420</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	372 980	343 683
Inventarier	22 388	0
	<u>395 368</u>	<u>343 683</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	500
Övriga finansiella intäkter	1 246	774
	<u>1 246</u>	<u>1 274</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	218 179	210 300
Övriga finansiella kostnader	0	427
	<u>218 179</u>	<u>210 727</u>



HSB brf Ymer i Fagersta

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 554 449	20 554 449
Årets nyanskaffning	441 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 996 187	20 554 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 886 650	-9 542 967
Årets avskrivningar	-372 980	-343 683
Utgående avskrivningar	-10 259 630	-9 886 650
Bokfört värde	10 736 557	10 667 799
Taxeringsvärde för Diskusen 1 och Spjutet 1 i Fagersta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 200 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	273 000	130 000
	15 473 000	14 930 000
Mark - bostäder hyreshus	3 222 000	2 864 000
Mark - lokaler	72 000	56 000
	3 294 000	2 920 000
Taxeringsvärde totalt	18 767 000	17 850 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	192 712	192 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 712	192 712
Bokfört värde	192 712	192 712
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	458 354	234 470
Årets investeringar	0	223 884
Årets utrangering	-234 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 884	458 354
Ingående avskrivningar	-256 858	-234 470
Återförda avskrivningar pga utrangering	234 470	0
Årets avskrivningar	-22 388	-22 388
Utgående avskrivningar	-44 776	-256 858
Bokfört värde	179 108	201 496

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 865	5 914
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-1 100
	7 865	4 814

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 268	7 532
Övriga fordringar	82 829	125 900
	93 097	133 432

Not 14 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	554 730	2 117 359	-54 901	340 637
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			340 637	-340 637
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-70 862	70 862	
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		190 000	-190 000	
Årets resultat				186 743
Belopp vid årets slut	554 730	2 236 497	166 598	186 743

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	214904	2,25%	2021-03-30	3 676 400	0
	Stadshypotek AB	217485	1,95%	2020-01-29	493 567	10 908
	Stadshypotek AB	217486	1,95%	2020-01-29	1 550 750	44 300
	Stadshypotek AB	217487	1,95%	2020-01-29	578 806	12 792
	Stadshypotek AB	220700	2,03%	2022-01-30	876 396	8 832
	Stadshypotek AB	220989	2,05%	2022-01-30	2 026 975	0
	Stadshypotek AB	220990	2,05%	2022-01-30	943 252	9 504
					10 146 146	86 336

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 504 687**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 9 714 466

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	14 054 600	14 054 600
Summa ställda säkerheter	14 054 600	14 054 600

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	86 336	68 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 555 123	0
	2 641 459	68 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	944	1 472
Källskatt	2 775	2 700
	3 719	4 172

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	321 068	309 711
Upplupna räntekostnader	17 317	18 677
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 107	21 535
	375 492	349 923

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Ymer i Fagersta

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Fagersta 2020-04-29

Erik Widén

Mikael Larsson

Jan-Erik Sandberg

Jan-Olov Bylund

Olavi Viitanen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

Monica Johansson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Fagersta, org.nr. 779000-1205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer i Fagersta 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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. 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 Ymer i Fagersta 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Fagersta den 29/4 2020

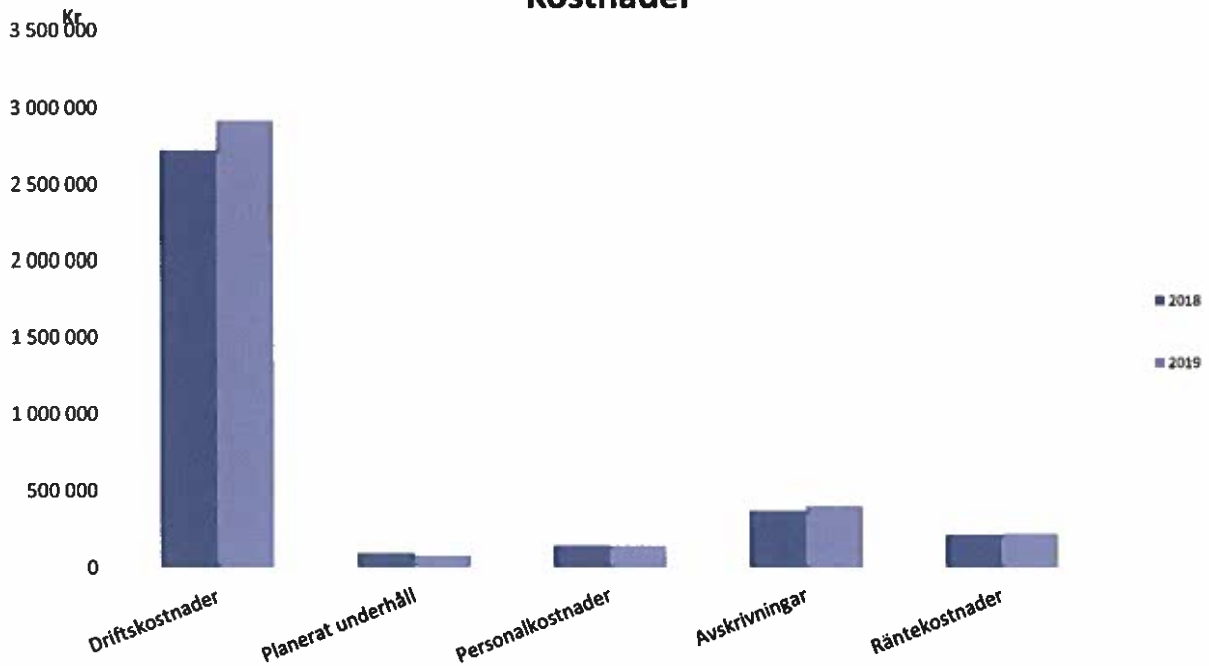
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
Utsedd revisor

Monica Johansson
Av föreningen vald revisor



HSB brf Ymer i Fagersta

Kostnader



Driftskostnader

