



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VARGEN I GRÄSTORP

Organisationsnummer 716410-4007



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vargen i Grästorp

Org. nr 716410-4007

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 35:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Grästorp.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar med anpassning i § 31 och 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes 2016.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Energideklaration har utförts under 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam försäkring.

Föreningens fastighet Vargen 28 är belägen på adresserna Badgatan 24,26,28,30,32,34,36 och 38 i Grästorp. Husen färdigställdes år 1985. Den totala bostadsytan uppgår till 2 155,5 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	14
3	14
4	2
Totalt	30

I föreningen finns även 8 st öppna bilplatser och 22 st bilplatser i radgarage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Byte av samtliga garageportar	321 811 kr
Fönster målning	63 631 kr
Totalt	385 442 kr

Under året har föreningen genomfört byte av samtliga garageportar och fönstermålning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2020 Tak byte
- 2020–2022 Målning mot norr

Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna med 1,5 % Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 786 kronor per kvm. Från 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 3 % på grund av kommande underhåll bl a takbyte.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 652 524 kr.

Aktiviteter

- Under året har det hållits en vår – och höststäddag med gemensam fika.
- Bingo har engagerats under våren.
- Det har hållits en julfest.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan.
- Grästorp energi avseende fastighetsel.
- Telia avseende fiber-tv.
- Grästorp Fjärrvärme avseende fjärrvärme.
- Grästorps entrepenader angående container
- Grästorps Kommun angående halkbekämpning & snöröjning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar (föregående år 33) varav 33 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 4 st bostadsrätter överlåts.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 maj 2019. På stämman deltog 17 röstberättigade personer.

**Styrelsen samt suppleanter**

Emma Svärth	ordförande
Tove Andersson	vice ordförande
Tove Andersson	sekreterare
Lennart Svärth	ledamot
Ann Johansson	ledamot
Kristoffer Adamsson	ledamot
Annika Ebenholm	ledamot utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Emma Svärth och Tove Andersson. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Emma Svärth, Tove Andersson, Ann Johansson och Kristoffer Adamsson, två i förening.

Vicevärd**Revisor**

Revisor har varit Emil Ek med Gunnar Nyvaller som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Emma Svärth med Tove Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Carina Svärd (sammankallande) och Barbro Nordberg.

Brandskyddsansvarig/ Miljösamordnare

Brandskyddsansvarig har varit Kristoffer Adamsson och miljösamordnare har varit Lennart Svärth.

Studieorganisatör

Ann Johansson

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 750	1 754	1 684	1 686	1 668
Resultat efter finansiella poster tkr	153	485	523	524	357
Avgifts- och hyresbortfall %	5	4	4	5	4
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	786	775	760	760	752
Soliditet %	43	42	39	36	32
Bankskuld tkr	6 653	6 854	7 053	7 270	7 592
Fond för yttre underhåll tkr	3 162	3 052	2 644	2 282	1 898

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	589 994	3 051 913	1 054 348	485 318
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	485 318	-485 318
Reservering till yttre fond		496 000	-496 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-385 442	385 442	
Årets resultat				153 186
Belopp vid årets slut	589 994	3 162 471	1 429 108	153 186

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	1 539 667
Årets resultat	153 186
Reservering till fond för yttre underhåll	- 496 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>385 442</u>
Till stämmans förfogande	1 582 295

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 582 295
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	153 186
Avsättning till underhållsfond	- 496 000
Disposition underhållsfond	<u>385 442</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-110 558
Resultat efter fondförändring	43 628



HSB - där möjligheterna bor

Hsbs Brf Vargen i Grästorps

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 750 884	1 754 112
Summa intäkter		1 750 884	1 754 112
Driftskostnader	Not 2	-619 850	-675 615
Underhållskostnader	Not 3	-385 442	0
Personalkostnader	Not 4	-124 821	-119 977
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-348 564	-348 564
Summa rörelsekostnader		-1 478 677	-1 144 155
Rörelseresultat		272 207	609 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 706	4 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-123 727	-128 670
Summa finansiella poster		-119 021	-124 638
Årets resultat		153 186	485 318

ik



Hsbs Brf Vargen i Grästorps

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>8 344 375</u>	<u>8 692 939</u>
	8 344 375	8 692 939

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

8 344 875	8 693 439
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	-544	0
--------	------	---

Övriga fordringar

Not 11	3 075 629	1 574 099
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>44 066</u>	<u>41 726</u>
3 119 151	1 615 825

Kortfristiga placeringar

Not 12	800 000	2 000 000
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 919 151	3 615 825
------------------	------------------

Summa tillgångar

12 264 026	12 309 264
-------------------	-------------------

**Hsbs Brf Vargen i Grästorps****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

589 994

589 994

Fond för yttre underhåll

3 162 471

3 051 913

3 752 4653 641 907*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 429 108

1 054 348

Årets resultat

153 186

485 318

1 582 2951 539 666

Summa eget kapital

5 334 760**5 181 574****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 479 232

6 654 566

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

173 292

199 792

Leverantörsskulder

50 710

92 520

Skatteskulder

1 813

0

Övriga skulder

Not 16

19 776

22 925

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

204 442157 887

450 034

473 124

Summa skulder

6 929 266**7 127 690****Summa Eget kapital och skulder****12 264 026****12 309 264**



HSB - där möjligheterna bor

Hsbs Brf Vargen i Grästorps**NOTER****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 24 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en heltidsanställda under året.

Medelantal heltidsanställd
Män

Innev. År	Innev. År
$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$



Hsbs Brf Vargen i Grästorps

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 695 264	1 670 232
	Hyror	60 040	59 440
	Bortfall hyror	-4 840	-3 840
	Övriga intäkter	420	28 280
		<u>1 750 884</u>	<u>1 754 112</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	47 589	16 711
	Tv/datakostnader	21 997	21 948
	Reparationer	11 525	130 068
	El	36 263	30 791
	Uppvärmning	223 543	223 749
	Vatten	77 142	76 919
	Sophämtning	18 733	17 489
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 540	26 866
	Medlemsavgifter	13 360	13 360
	Försäkringar	34 300	31 182
	Förvaltningsarvoden	62 308	64 549
	Övriga driftskostnader	33 549	21 983
		<u>619 850</u>	<u>675 615</u>
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	385 442	0
		<u>385 442</u>	<u>0</u>
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 000	46 550
	Vicevärdsarvode	0	6 756
	Revisorsarvode	2 000	1 500
	Löner och andra ersättningar	6 276	4 500
	Sociala kostnader	16 022	17 752
		<u>71 298</u>	<u>77 059</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	33 000	32 400
	Sociala kostnader	10 369	10 180
	Pensionskostnader och förpliktelser	10 154	338
		<u>53 523</u>	<u>42 918</u>
		<u>124 821</u>	<u>119 977</u>
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	323 100	323 100
	Ombyggnader	25 464	25 464
		<u>348 564</u>	<u>348 564</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	870	482
	Övriga ränteintäkter	3 836	3 550
		<u>4 706</u>	<u>4 032</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	123 702	128 670
	Övriga finansiella kostnader	25	0
		<u>123 727</u>	<u>128 670</u>



HSB - där målbildningarna bör

Hsbs Brf Vargen i Grästorp**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2043
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1985

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	13 334 088	-5 256 568	-323 100	1985-2043	7 754 420
Mark	411 712				411 712
Ombyggnationer	381 955	-178 248	-25 464	2012-2016	178 243
	<u>14 127 755</u>	<u>-5 434 816</u>	<u>-348 564</u>		<u>8 344 375</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 716 043	13 716 043
Anskaffningsvärde mark	411 712	411 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 127 755</u>	<u>14 127 755</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 434 816	-5 086 252
Årets avskrivningar	-348 564	-348 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 783 380</u>	<u>-5 434 816</u>

Bokfört värde**8 344 375** **8 692 939**

Taxeringsvärde för Vargen 28

Byggnad - bostäder	10 800 000	6 800 000
Byggnad - lokaler		148 000
	<u>10 800 000</u>	<u>6 948 000</u>

Mark - bostäder	2 380 000	1 309 000
Mark - lokaler		106 000
	<u>2 380 000</u>	<u>1 415 000</u>

Taxeringsvärde totalt	13 180 000	8 363 000
-----------------------	------------	-----------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehavEn andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500****Not 10 Kundfordringar**Hyres och avgiftsfordringar -544 0
-544 **0****Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 065 176	1 552 780
Skattefordringar	0	10 866
Skattekonto	10 453	10 453
	<u>3 075 629</u>	<u>1 574 099</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-07-01	2020-01-01	6 mån	0,20%	800 000
					800 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	589 994	3 051 913	1 054 348	485 318
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	485 318	-485 318
Reservering till yttre fond		496 000	-496 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-385 442	385 442	
Årets resultat				153 186
Belopp vid årets slut	589 994	3 162 471	1 429 108	153 186



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4007

Hsbs Brf Vargen i Grästorp

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	10 10227 8	1,76%	2021-10-11	1 963 632	60 000	
SBAB	12 89532 1	1,76%	2021-09-18	2 688 892	43 292	
SBAB	12 89534 8	1,76%	2021-10-11	1 990 000	60 000	
SBAB	16 13 40434 0	1,58%	2021-01-12	10 000	10 000	
					6 652 524	173 292
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 479 232	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						5 786 064
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning					13 326 000	13 326 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				173 292	199 792	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				4 842	6 442	
Arbetsgivaravgifter				6 775	8 324	
Inre fond				8 159	8 159	
				19 776	22 925	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				7 601	0	
Förutbetalda hyror och avgifter				154 586	136 307	
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				42 255	21 580	
				204 442	157 887	

Lidköping 21/4 2020

Emma Svärd

Ann Johansson

Tove Andersson

Kristoffer Adamsson

Lennart Svärd

Annika Ebenholm

Vår revisionsberättelse har 27/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Emil Ek
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vargen, org.nr. 716410-4007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vargen 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionssed 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 Vargen 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:

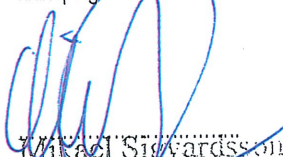
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 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.

Lidköping den 27/11 2020


Mikael Stigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emil Ek

Av föreningen vald revisor