



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänligheten i Hallstahammar 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 2005-02-10. Medlemmarna har beslutat om nya stadgar som kommer att registreras under 2020.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Vänligheten 8 i Hallstahammar som byggdes åren 1952-53 och som renoverades 1987.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Lövboåsvägen 3, 5 och 7 samt Snevingevägen 60.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 lgh	2 rok	60,5 - 65,0 m ²
8 lgh	2 rok	76,0 - 80,0 m ²
12 lgh	3 rok	79,0 m ²

Lägenhetsyta: 3 078 m².

Inom föreningen finns 25 garage, 1 lokal och 41 p-platser. 6 p-platser försetts med motorvärmare.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 15 juni 2019.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen av Västerås Service och Anläggning AB. Lokalvården har utförts av HSB Mälardalarna.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| * Telenor Sverige AB | Kabel TV |
| * HSB Förvaltning i Mälardalarna | Serviceavtal SBA och Underhållsplan |
| * Schindler Hiss AB | Serviceavtal hissar |
| * Caverion Sverige AB | Serviceavtal ventilation |
| * Alektum Group AB | Inkassoärenden |



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

Åtgärd	År
Rotreovering	1987
Modernisering hissar, Lbv 3	2011
Takreovering	2014
Renovering tvättstuga	2015
Modernisering hissar, Lbv 7	2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 (55) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Rolf Hahre	ordförande
Hand Gelin	vice ordförande
Tuula Edlund	sekreterare
Thomas Blom	ledamot
Börje Holmqvist	ledamot
Pauli Bulleghin	ledamot
Jan-Erik Engman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Hahre, Tomas Blom och Börje Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Hahre, Börje Holmqvist, Hans Gelin och Tuula Edlund, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Lotta Thomassen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Tommy Aalto.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Rolf Hahre utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Hans Gelin utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har Börje Holmqvist varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019 i föreningslokalen på Snevringevägen 60. På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar

I linje med styrelsens målsättning att spara energi och ett långsiktigt miljöarbete har under året helhetsgrepp med "Trygg Energi" påbörjats. Reglercentral har bytts ut och rumsgivare har installerats i samtliga lägenheter. Byte och montering av radiatorventiler, luftning av element samt trasigt element har bytts ut.

Vidare har ny asfaltsläggning vid Lövboåsvägen 7 och gångvägen mellan till Lövboåsvägen 5 genomförts på grund av tjälskador. Även byte av p-skyltar och fundament har utförts. Nya hängrännor till sophusen har monterats. Røjning av sly och stubbfräsning. Reparation av hissar samt vattensador i 3 lägenheter har åtgärdats. SBA (Säkert Brandskyddsarbete) har upprättat hänvisningsskyltar samt monterat en brandsläckare vid tvättstugan. Utomhusbelysningen har utökats.

Åtgärder som lagning av betongtrappor och linjemarkering som fanns med i underhållsplanen för 2019 har flyttats fram till 2020.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 147 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Styrelsen planer de närmaste fem åren är byte av hiss, tvättning av balkonger och låsbyten.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 975 000. Föreningens samtliga lån är amorteringsfria.

Styrelsen bedömer att ekonomin är relativt god.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2019-01-01. Även från 2020-01-01 höjs årsavgifterna med 3 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 817 kr/m² bostadsyta.

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

Styrelsen uppskattar att en höjning med 1 % från 2021-01-01 kommer att bli nödvändig.



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.

Börje Holmqvist och Hans Gelin har deltagit i utbildning i Bostadsrättsjuridik. Rolf Hahre har deltagit i ett informationsmöte om sammanslagningen av HSB Mälardalen och HSB Dalarna.

Medlemmarna har fått information av styrelsen om projektet "Trygg Energi" samt info om avgiftshöjning.

Föreningen har haft möte i föreningslokalen en gång i månaden med gemensam kaffestund.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 595	2 521	2 503	2 368	2 369
Resultat efter finansiella poster tkr	361	106	244	331	311
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	28%	28%	27%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	793	770	747	729	729
Bankskuld kr/m ²	4 215	4 215	4 215	4 215	4 263
Räntekostnader kr/m ²	80	83	86	102	128
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	70%	72%	72%	72%	75%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	48	49	64	64	60

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 235 011	2 324 528	1 696 319	105 953
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			105 953	-105 953
Disponering ur fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut		-252 690	252 690	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut		147 000	-147 000	
Årets resultat				361 457
Belopp vid årets slut	1 235 011	2 218 838	1 907 962	361 457



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 802 272
Disponerat ur UH-fonden	252 690
Avsatt till UH-fonden	- 147 000
Årets resultat	<u>361 457</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 269 419

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 269 419
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 218 838 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 467 147 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 595 446	2 520 656
Summa rörelseintäkter		2 595 446	2 520 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 299 827	-1 258 948
Planerat underhåll	Not 4	-252 690	-466 968
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-82 371	-86 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-354 309	-346 809
Summa rörelsekostnader		-1 989 197	-2 158 931
Rörelseresultat		606 249	361 725
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-244 792	-255 772
Summa finansiella poster		-244 792	-255 772
Årets resultat		361 457	105 953
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-147 000	-150 000
Disposition underhållsfond		252 690	466 968
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		105 690	316 968
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		467 147	422 921

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 14 606 285	14 843 569
Mark	Not 9 1 653 000	1 653 000
Inventarier	Not 10 4 525	9 050
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	52 500
	<u>16 263 810</u>	<u>16 558 119</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>16 263 810</u>	<u>16 558 119</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 0	120
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 841 729	2 173 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 60 968	54 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 909	54 594
	<u>2 971 606</u>	<u>2 282 157</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 971 606</u>	<u>2 282 157</u>
Summa tillgångar	<u>19 235 416</u>	<u>18 840 276</u>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 235 011	1 235 011
Underhållsfond	<u>2 218 838</u>	<u>2 324 528</u>
	3 453 849	3 559 539
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 907 962	1 696 319
Årets resultat	<u>361 457</u>	<u>105 953</u>
	2 269 419	1 802 272
Summa eget kapital	<u>5 723 268</u>	<u>5 361 811</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>9 731 250</u>	<u>12 975 000</u>
	9 731 250	12 975 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 243 750	0
Leverantörsskulder	121 560	78 048
Fond för inre underhåll	24 884	24 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 32 285	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>358 419</u>	<u>399 121</u>
	3 780 898	503 465
Summa skulder	<u>13 512 148</u>	<u>13 478 465</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 235 416</u>	<u>18 840 276</u>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	361 457	105 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 309	346 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>768 266</u>	<u>452 762</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 129	-2 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 683	-123 602
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>780 820</u>	<u>326 337</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-112 500	-52 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-112 500</u>	<u>-52 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	668 320	273 837
Likvida medel vid årets början	2 173 409	1 899 573
Likvida medel vid årets slut	2 841 729	2 173 409

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



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

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 1,82 %.

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 14 053 116 kr. (14 053 116 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 440 464	2 369 412
Hyror	172 884	170 964
Övriga intäkter	98	0
Bruttoomsättning	<u>2 613 446</u>	<u>2 540 376</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-18 000	-19 600
	2 595 446	2 520 656
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	240 839	225 787
Reparationer	145 733	77 172
El	77 461	70 981
Uppvärmning	386 751	398 392
Vatten	108 510	102 216
Sophämtning	50 240	50 237
Övriga avgifter	115 123	110 609
Förvaltningskostnader	97 064	126 901
Fastighetsavgift	60 030	57 800
Övriga driftskostnader	18 076	38 853
	1 299 827	1 258 948
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	252 690	466 968
	252 690	466 968
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 060	38 156
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Revisorsarvode	3 806	3 699
Löner och andra ersättningar	14 999	15 000
Sociala kostnader	10 506	14 351
	82 371	86 206
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	349 784	342 284
Inventarier	4 525	4 525
	354 309	346 809
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	244 072	252 403
Övriga finansiella kostnader	720	3 369
	244 792	255 772



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 077 126	19 077 126
Årets nyanskaffning	60 000	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	52 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 189 626	19 077 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 733 557	-3 391 273
Årets avskrivningar	-349 784	-342 284
Utgående avskrivningar	-4 083 341	-3 733 557
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Bokfört värde	14 606 285	14 843 569
Taxeringsvärde för Vänligheten 8 i Hallstahammar. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	14 200 000
Byggnad - lokaler	336 000	348 000
	15 136 000	14 548 000
Mark - bostäder hyreshus	3 270 000	3 270 000
Mark - lokaler	246 000	191 000
	3 516 000	3 461 000
Taxeringsvärde totalt	18 652 000	18 009 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 653 000	1 653 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 653 000	1 653 000
Bokfört värde	1 653 000	1 653 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	45 250	45 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250	45 250
Ingående avskrivningar	-36 200	-31 675
Årets avskrivningar	-4 525	-4 525
Utgående avskrivningar	-40 725	-36 200
Bokfört värde	4 525	9 050
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	52 500	0
Årets investeringar	60 000	52 500
Omklassificeringar	-112 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	52 500



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	120
	0	120

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	2 648	4 878
Skattekonto	58 320	49 156
	60 968	54 034

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 235 011	2 324 528	1 696 319	105 953
Omföring av årets resultat enligt årstämma			105 953	-105 953
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-252 690	252 690	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		147 000	-147 000	
Årets resultat				361 457
Belopp vid årets slut	1 235 011	2 218 838	1 907 962	361 457

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hyp. AB	2752898482	1,78%	2022-04-25	3 243 750	0
Swedbank Hyp. AB	2752898573	1,73%	2023-11-24	3 243 750	0
Swedbank Hyp. AB	2752898649	2,33%	2020-06-17	3 243 750	0
Swedbank Hyp. AB	2757548546	1,46%	2021-09-24	3 243 750	0
				12 975 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 731 250**

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 12 975 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	18 481 000	18 481 000
varav frigjorda	-5 399 000	-5 399 000
Summa ställda säkerheter	13 082 000	13 082 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 243 750	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	3 243 750	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 506	0
Källskatt	19 887	0
Mervärdesskatt	1 892	1 412
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	32 285	1 412

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	231 573	201 862
Upplupna räntekostnader	48 616	48 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 230	148 546
	358 419	399 121

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Hallstahammar 2020-02-20

Tuula Edlund

Börje Holmqvist

Hans Gelin

Jan-Erik Engman

Pauli Bulleghin

Rolf Hakre

Thomas Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-03

Ann-Charlotte Thomassen
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar, org.nr. 716412-1936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar 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 revisionsord i Sverige. Revisorerans 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 revisionsord 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 revisionsord 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 revisionsord 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 Vänligheten i Hallstahammar 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att uppläcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred 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.

Hallstahammar den 3/3 2020

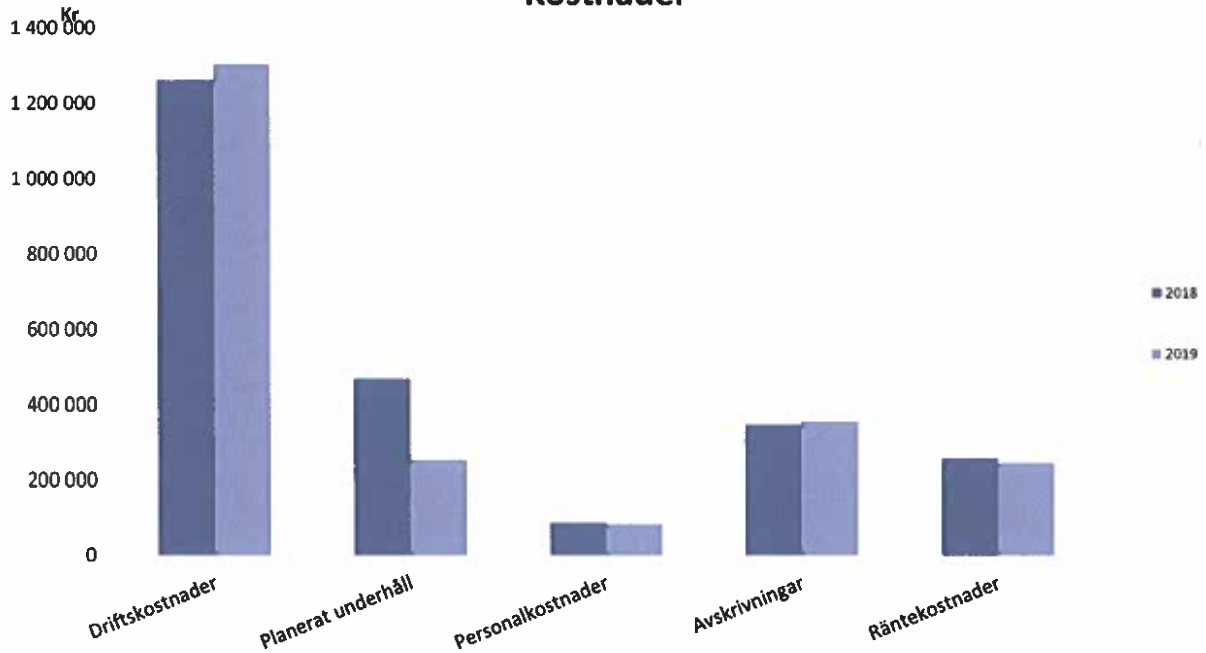
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lotta Thomassen
Av föreningen vald revisor



HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader

