

Årsredovisning för

# **HSB Brf Vålberga i Järfälla**

713200-1012

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Vålberga i Järfälla, 713200-1012, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vålberga 3:2-3:5 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962/64. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 79 382 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 479 964 tkr, varav byggnadsvärdet är 213 900 tkr och markvärdet 266 064 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	276	28428
Skyddsrumbyggnader	2	360
Garage	102	
Husvagnsplatser	10	
		<hr/>
		28 788

### Förvaltning

Teknisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Niklas Svensson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av Cura Center AB.

Markskötsel har enligt avtal skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

## Organisation

### Styrelse

Styrelse fram till stämman 2019-04-25

#### Ordinarie styrelseledamöter

Karin Bergman	Ordförande
Peder Samuelsson	Vice ordförande
Lana Saleh	Sekreterare
Pavel Huzevka	Ledamot
Thomas Pettersson	Ledamot
Ulf Hornegård	Ledamot
Niklas Svensson	HSB

#### Styrelsesuppleanter

Catharina Holmberg  
Peter Krajewski

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Bergman, Peder Samuelsson, Lana Saleh och Ulf Hornegård, två i förening.

20

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer.

#### Revisor

Tommy Blomberg

#### Revisorsuppleant

Anna Österlund

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Styrelse efter stämman 2019-04-25

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Karin Bergman

Peder Samuelsson

Lana Saleh

Pavel Huzevka

Thomas Pettersson

Ulf Hornegård

Mattias Selegård

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Peter Krajewski

Stig Sporre

Catharina Holmberg

Suppleant

Suppleant

Suppleant

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karin Bergman, Peder Samuelsson, Thomas Pettersson och Ulf Hornegård, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 415 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Tommy Blomberg med Anna Österlund som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Lena Sandh, Annette Moberg, Ola Elsnert och Kristin Forsberg med Lena Sandh som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Karin Bergman

Peder Samuelsson

Thomas Pettersson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	15 014	15 008	14 730	14 492	13 590
Årets resultat, tkr	1 623	1 250	1 276	-1 518	-182
Fond för yttre underhåll, tkr	3 826	3 767	2 777	4 958	5 347
Belåning, kr/kvm totalyta	846	853	894	878	863
Räntekänslighet*	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9
Soliditet, %	27	23	20	17	21
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	513	513	489	489	466
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	105	97	83	66	49

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 174 000	3 766 734	420 362	1 249 545
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		59 126	1 190 419	-1 249 545
Årets resultat				1 622 651
	<b>3 174 000</b>	<b>3 825 860</b>	<b>1 610 781</b>	<b>1 622 651</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### Överlåtelse

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 16 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

#### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har löpande underhåll avseende värmeanläggning, ventilation, tvättstuga, fasader, tak, planteringar, mm utförts.

20.

#### Periodiska underhålls- och förbättringsåtgärder.

Kontroll av den mekaniska ventilationen och sotning av ventilationskanaler har fortsatt under året och i samband med detta görs också en radonmätning. I några lägenheter har komplettering med fler tilluftsventiler gjorts.

Nya avtal har träffats med olika leverantörer till föreningen avseende försäkring och fjärrvärme.

#### Solceller

Under 2019 har solceller monterats på två radhuslängor i anslutning till pancentralen och dessa har anslutits till vårt elsystem där de ska minska vår elförbrukning i föreningen. När slutbetalning har skett kommer föreningen att erhålla statligt bidrag enligt gällande regler.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en sänkt månadsavgift med 100kr för 2020 till 4.300 kr/månad.

### Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

### Planerade underhålls- och förbättringsarbeten under 2020

Fortsatt upprustning av de mindre lekplatserna planeras på längre sikt. Upprustningen avser också växtligheten runt lekplatserna och i förekommande fall hårdgjorda ytor och dagvattenbrunnar. I projektet ingår även att borttagna träd ersätts med lämpliga mindre träd och buskar. Kontroll av den mekaniska ventilationen och sotning av ventilationskanaler fortsätter och i samband med detta görs också förnyad radonmätning vid behov.

Arbetet med laddningsstationer för el-bilar fortsätter under 2020 för att uppnå maximal säkerhet i föreningens elsystem.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 610 781
Årets resultat	1 622 651
	<hr/> 3 233 432
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 233 432
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	807 962
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-574 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 3 467 394
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 825 860
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-233 962
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 591 898

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 014 235	15 008 438
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 455 699	-9 600 463
Planerat underhåll	4	-807 962	-866 874
Fastighetskatt		-2 221 524	-2 156 112
Avskrivningar	5	-594 401	-676 679
		<u>-13 079 586</u>	<u>-13 300 128</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 934 649</b>	<b>1 708 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 776	8 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-325 774	-466 998
		<u>-311 998</u>	<u>-458 765</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 622 651</b>	<b>1 249 545</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	27 830 914	28 425 315
Mark		2 388 600	2 388 600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	707 407	-
		<u>30 926 921</u>	<u>30 813 915</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>30 926 921</u>	<u>30 813 915</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 036	17 981
Avräkningskonto HSB		3 512 294	3 774 980
Övriga fordringar	10	4 923	21 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	421 444	457 219
		<u>3 965 697</u>	<u>4 271 721</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	3 789 953	2 076 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 755 650</u>	<u>6 348 605</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 682 571</u>	<u>37 162 520</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 174 000	3 174 000
Fond för yttre underhåll		3 825 860	3 766 734
		<u>6 999 860</u>	<u>6 940 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1 610 781	420 362
Årets resultat		1 622 651	1 249 545
		<u>3 233 432</u>	<u>1 669 907</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 233 292</u>	<u>8 610 641</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>23 697 256</u>	<u>23 889 746</u>
		23 697 256	23 889 746
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	667 404	655 572
Leverantörsskulder		1 330 056	1 100 631
Skatteskulder		187 597	187 123
Övriga kortfristiga skulder	15	726 287	786 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 840 679	1 932 416
		<u>4 752 023</u>	<u>4 662 133</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 682 571</u>	<u>37 162 520</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 622 651	1 249 545
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	594 401	676 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 217 052	1 926 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	43 338	-29 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78 058	-195 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 338 448</b>	<b>1 700 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-707 407	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-707 407</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-180 658	-864 890
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-180 658</b>	<b>-864 890</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 450 383</b>	<b>835 917</b>
Likvida medel vid årets början	5 851 864	5 015 947
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 302 247</b>	<b>5 851 864</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 512 294	3 774 980
Kassa och bank	3 789 953	2 076 884
	<b>7 302 247</b>	<b>5 851 864</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,0	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,0	2064
Ombyggnader, sophantering	Komponentavskrivning	10,0	2026

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 5 812 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8 049 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	195 000	195 000
Mötesarvode	34 000	31 600
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	7 200	7 882
Sociala kostnader	51 843	51 438
	<b>298 043</b>	<b>295 920</b>

90.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	14 572 800	14 572 800
Hysesintäkter garage och p-platser	365 980	366 314
Övriga intäkter	75 455	69 324
	<u>15 014 235</u>	<u>15 008 438</u>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	1 096 062	1 117 073
Löpande underhåll	1 103 160	1 290 944
El	285 682	400 386
Uppvärmning	3 298 477	3 385 073
Vatten	845 427	874 987
Sophämtning	334 748	316 860
Fastighetsförsäkring	288 381	266 632
Städning	53 820	62 820
Förvaltningskostnader	865 417	737 619
Extern revision	21 700	20 500
Personalkostnader	298 043	295 920
Kabel-TV	430 390	430 373
Bredband	3 540	3 720
Vinterskötsel	175 952	147 100
Övrig drift	354 900	250 456
	<u>9 455 699</u>	<u>9 600 463</u>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	31 032	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	62 082	94 776
Utfört underhåll installationer	543 790	235 259
Utfört underhåll huskropp utvändigt	37 469	98 662
Utfört underhåll mark	20 310	438 177
Utfört underhåll garage och parkering	113 279	-
	<u>807 962</u>	<u>866 874</u>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	594 401	676 679
	<u>594 401</u>	<u>676 679</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	11 726	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 794	2 088
Övriga ränteintäkter	256	6 145
	<u>13 776</u>	<u>8 233</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	324 575	465 916
Övriga räntekostnader	1 199	1 082
	<u>325 774</u>	<u>466 998</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	50 765 642	50 765 642
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>50 765 642</u>	<u>50 765 642</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 340 327	-21 663 648
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-594 401	-676 679
	<u>-22 934 728</u>	<u>-22 340 327</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>27 830 914</u>	<u>28 425 315</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	213 900 000	123 372 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>213 900 000</u>	<u>123 372 000</u>
Mark - bostäder	266 064 000	192 648 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>266 064 000</u>	<u>192 648 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>479 964 000</u>	<u>316 020 000</u>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar, solceller	707 407	-
	<u>707 407</u>	<u>-</u>

## Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-12	11 550
HSB	4 935	9 991
	<u>4 923</u>	<u>21 541</u>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	107 607	107 588
Fastighetsförsäkring	308 692	288 381
Övrigt	5 145	61 250
	<u>421 444</u>	<u>457 219</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 167	1 625
SBAB	3 454 701	1 742 975
Swedbank	286 937	286 937
Handelsbanken	44 148	45 347
	<b>3 789 953</b>	<b>2 076 884</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	188061	1,22	2021-09-30	3 386 148	3 466 340
Stadshypotek	261865	1,15	2020-12-01	800 000	900 000
Stadshypotek	279005	1,17	2021-03-01	2 305 532	2 365 532
Stadshypotek	315384	1,30	2022-09-30	4 375 000	4 475 000
Stadshypotek	177881	1,21	2020-07-30	5 012 202	5 119 414
Stadshypotek	238147	1,46	2022-07-30	1 830 000	1 870 000
Stadshypotek	358830	1,00	2023-03-30	2 655 778	3 659 170
Stadshypotek	394040	0,94	2024-10-30	4 000 000	2 689 862
Nästa års beräknade amortering				-667 404	-655 572
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>23 697 256</b>	<b>23 889 746</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				21 027 640	21 267 458

## Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 548 000	25 548 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	25 548 000	25 548 000

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	667 404	655 572
	<b>667 404</b>	<b>655 572</b>

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	930
Arbetsgivaravgift	-	974
Inre fond	709 237	765 437
Övriga kortfristiga skulder	17 050	19 050
	<b>726 287</b>	<b>786 391</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	156 500	156 500
Förutbetalda hyror och avgifter	1 170 621	1 161 042
Upplupna räntekostnader	26 124	41 260
Upplupen el	17 115	23 793
Upplupen värme	453 219	527 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 100	22 800
	<b>1 840 679</b>	<b>1 932 416</b>

40.

Järfälla 2020-<sup>03-18</sup>.....



Karin Bergman



Peder Samuelsson



Lana Saleh



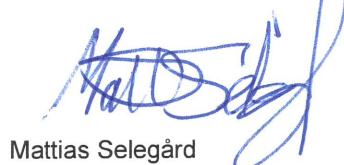
Pavel Huzevka



Thomas Pettersson

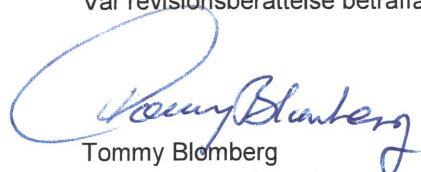


Ulf Hornegård




Mattias Selegård

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04-06</sup>.....



Tommy Blomberg  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vålberga i Järfälla, org.nr. 713200-1012

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vålberga i Järfälla, för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 på 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 på fel, 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 fel, 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.

SD.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vålberga i Järfälla, för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 6 / 4 2020



Erik Davidsson

Tommy Bloberg

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor