



HSB - där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## HSB Brf Västergården i Eskilstuna

718000-2516

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Västergården i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Granaten 5-7 som färdigställdes år 1939-40 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 november 2018. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. På stämman deltog 21 medlemmar varav 18 var röstberättigade. Extra föreningsstämma hölls den 4 december 2019. På stämman deltog 9 medlemmar varav 8 var röstberättigade. På extrastämman valdes ny föreningsrevisor.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Göran Malmkvist	Ordförande	vald t o m 2020
Ulla Fredriksson	Sekreterare	vald t o m 2021
Mats Henningson	Vice ordförande	vald t o m 2021
Seija Grönfors	Ledamot	vald t o m 2020
Salima Yako	Suppleant	vald t o m 2020
Anne-Louise Björndell	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Göran Malmkvist, Mats Henningson, Seija Grönfors och Ulla Fredriksson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Sandra Cederholm (190528-191203), Mathias Bardland (191204, t o m 2020) valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ulla Fredriksson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Göran Malmkvist som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit styrelsens uppdrag.

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen anordnar en gårdsfest varje sommar med femkamp och grillning ute på gården.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Granaten 5-7 i Eskilstuna kommun med adress Västeråsvägen 10-14. Husen färdigställdes år 1939-1940 och innehöll då 97 lägenheter. Husen har under åren 1986-1987 genomgått en total ombyggnad, varvid 7 hissar installerades och antalet lägenheter har genom sammanslagning minskat till 71 från 97. Bostädernas lägenhetsyta är 4 010 m<sup>2</sup> och de två gavellokalernas yta är 112 m<sup>2</sup>. Garage och bilplatser saknas.

### Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök  
14 st 1,5 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
16 st 2,5 rum och kök  
12 st 3 rum och kök

### Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Stambyte	1986-1987
Renovering kök	1986-1987
Renovering badrum	1986-1987
Byte av lägenhetsdörrar	1986-1987
Takbyte	1986-1987
Fönsterbyte	1986-1987 samt 2004-2005
Fasadmålning (Tegel)	1986-1987
Balkongrenovering	1986-1987
Bredbandsinstallation (Bredbandsbolaget, ComHem)	2003-2004
Fönsterbleck, målning	2007
Källsorteringshus	2008
Tvättstugor	2009
Låssystem	2011
Renovering av hiss (14 C)	2014-2015
Renovering av hiss (14 B)	2018
Brytskydd på entréer och källardörrar	2018
Byte av fjärrvärmeväxlare	2019

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Frontab AB	Fastighetsskötsel, lokalvård
Eskilstuna Kommun	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, renhållning (sophämtning)
Com Hem	Tv
Telenor	Tillgång till fibernät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone	Hisservice
Certego	Nyckelhantering, årlig låsöversyn

Vicevärd har varit Ulla Fredriksson.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-11 av styrelsen. Det konstaterades att inga väsentliga brister förekommer.

### **Underhåll/investeringar**

Under året har byte av fjärrvärmeväxlare utförts.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som reviderades senast 2011-09-22. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### **Övrig föreningsinformation**

Medlemsinfoblad minst en gång per år.

### **Medlemsinformation**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 81 varav 71 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

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

#### **Avgifter och hyror**

Styrelsen planerar för oförändrade årsavgifter under 2020.

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 811 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Under 2020 kommer troligtvis ytterligare en hiss att bytas ut.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	3 252	3 252	3 252	3 252	3 252
Årets resultat, tkr	423	372	336	402	54
Balansomslutning, tkr	25 587	25 531	25 470	25 435	25 260
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	811	811	811	811	811
Driftskostnad, kr/kvm	423	429	425	399	381
Ränta, kr/kvm	84	94	111	127	150
Lån, kr/kvm	5 011	5 083	5 154	5 225	5 290
Fond för yttre underhåll, tkr	2 159	1 974	1 630	1 445	1 526
Soliditet (%)	17	15	14	13	11

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	162 608	502 392	1 974 462	896 734	371 850	3 908 046
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				371 850	-371 850	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			185 000	-185 000		0
Årets resultat					423 121	423 121
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 608</b>	<b>502 392</b>	<b>2 159 462</b>	<b>1 083 584</b>	<b>423 121</b>	<b>4 331 167</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 083 584
Årets resultat	<u>423 121</u>
	<b>1 506 705</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 506 705</u>
	<b>1 506 705</b>

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Västergården i Eskilstuna  
Org.nr 718000-2516

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 325 427	3 330 936
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 764
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 325 427</b>	<b>3 336 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 741 829	-1 766 644
Övriga externa kostnader	5	-170 148	-158 891
Underhåll enligt plan	6	0	-25 383
Personalkostnader och arvoden	7	-105 855	-100 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 641	-545 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 575 472</b>	<b>-2 596 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>749 956</b>	<b>739 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 706	19 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 540	-387 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 834</b>	<b>-367 892</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>423 121</b>	<b>371 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>423 121</b>	<b>371 850</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	20 680 073	20 958 714
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 680 073</b>	<b>20 958 714</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 680 573</b>	<b>20 959 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 337
Aktuella skattefordringar		0	4 603
Övriga fordringar		2 300	2 300
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 319 514	2 980 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 986	79 382
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 403 800</b>	<b>3 069 060</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 906 800</b>	<b>4 572 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 587 373</b>	<b>25 531 274</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		162 608	162 608
Upplåtelseavgifter		502 392	502 392
Fond för yttre underhåll		2 159 462	1 974 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 824 462</b>	<b>2 639 462</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 083 584	896 734
Årets resultat		423 121	371 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 506 705</b>	<b>1 268 584</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 331 167</b>	<b>3 908 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	15 925 902	9 922 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 925 902</b>	<b>9 922 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 729 998	11 027 874
Leverantörsskulder		150 969	131 729
Aktuella skatteskulder		8 510	0
Övriga skulder	16	54 950	57 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	385 877	484 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 330 304</b>	<b>11 700 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 587 373</b>	<b>25 531 274</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,16 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 16 849 651 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 251 700	3 251 700
Hyrer	71 532	71 532
Hysesbortfall	-9 108	-9 108
Övriga intäkter	11 303	16 812
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 325 427</b>	<b>3 330 936</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 764
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>5 764</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande underhåll	65 247	86 746
Elavgifter	143 561	144 106
Uppvärmningsavgifter	466 498	487 546
Vatten och avlopp	207 713	205 814
Sophämtning	136 267	122 448
Övrig renhållning	2 294	833
Försäkringar	49 757	46 941
Kabel-TV	77 528	75 877
Fastighetskötsel	497 955	515 716
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	97 379	84 266
Övriga kostnader	3 421	2 313
Kundbonus	-5 791	-5 962
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 741 829</b>	<b>1 766 644</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 438	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	98 412	95 404
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 125	0
Övriga förvaltningskostnader	700	760
Konsultarvoden	14 438	0
Medlemsavgift HSB	21 750	21 750
Möteskostnader	5 393	4 289
Fritidsverksamhet	1 494	1 227
Överlåtelseavgift	6 901	9 065
Pantförskrivningsavgift	2 790	8 162
Representation, avdragsgill	500	218
Kreditupplysning	405	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	4 187	3 621
Telefon	0	100
Övriga externa kostnader	564	0
Inkassokostnader	50	3 475
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>170 147</b>	<b>158 891</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	0	25 383
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>25 383</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	37 116	35 573
Arvode vicevärd	38 400	38 400
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Sociala avgifter	22 824	23 638
Övriga personalkostnader	6 315	1 476
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>105 855</b>	<b>100 287</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 420 232	25 101 482
Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 321	1 508 321
Årets investeringar	279 000	318 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 207 553</b>	<b>26 928 553</b>
Ingående avskrivningar	-5 969 839	-5 424 086
Årets avskrivningar	-557 641	-545 753
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 527 480</b>	<b>-5 969 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 680 073</b>	<b>20 958 714</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 200 000	20 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	273 000	181 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 080 000	7 560 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	89 000	69 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 642 000</b>	<b>28 410 000</b>

Fastighetsbeteckning: Granaten 5, 6, 7

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.



### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	188	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 798	79 194
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>81 986</b>	<b>79 382</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,25	2023-06-01	4 112 775	4 158 987
Stadshypotek	1,72	2020-06-01	2 663 640	2 691 532
Stadshypotek	1,72	2020-06-01	1 468 305	1 545 293
Stadshypotek	2,08	2022-09-30	5 365 136	5 422 832
Stadshypotek	2,04	2024-01-30	815 648	824 304
Stadshypotek	2,30	2020-09-30	425 333	442 121
Stadshypotek	1,08	2021-06-01	5 805 063	5 865 219
			<b>20 655 900</b>	<b>20 950 288</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 4 435 610	- 10 733 486
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 294 388	- 294 388
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 925 902</b>	<b>9 922 414</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 1 177 552
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 183 960

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	25 527 000	25 527 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 527 000</b>	<b>25 527 000</b>

#### Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 729 998	11 027 874
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 729 998</b>	<b>11 027 874</b>

#### Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	960	960
Lagstadgade sociala avgifter	1 005	1 005
Medlemmars reparationsfond/inre fond	52 986	55 186
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>54 951</b>	<b>57 151</b>

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

Belopp vid årets ingång	55 186	62 354
Uttag under året	-2 200	-7 168
<b>Utgående värde</b>	<b>52 986</b>	<b>55 186</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	32 229	37 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 400	203 490
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	222 026	243 204
Avtalsplacerade betalningar	3 221	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>385 876</b>	<b>484 060</b>

Eskilstuna den 6 / 5 2020



Göran Malmkvist



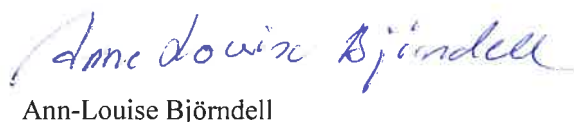
Ulla Fredriksson



Mats Henningson



Seija Grönfors



Ann-Louise Björndell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Mathias Bardland  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västergården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2516

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västergården i Eskilstuna för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Västergården i Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Eskilstuna den 15/5 2020



Ola Trané

Mathias Bardland

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor