



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Vesslan i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (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 2018-09-15.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Vesslan 30 i Örebro som byggdes år 1985.

På fastigheten finns fyra bostadshus med adresserna Engelbrektsgatan 11, 13, 15, 17, 19, 21 samt Floragatan 14 och 16, Örebro.

Föreningens 156 bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st	1 rok	48 m ²
69 st	2 rok	65 m ²
34 st	3 rok	82 m ²
31 st	4 rok	100 m ²
6 st	5 rok	117 m ²

Lägenhetsyta: 11 844 m²

Inom föreningen finns 2 bostadsrättslokaler, total lokalyta 881 m².

Föreningen har tillgång till:

22 garageplatser i kvarteret Ankaret som föreningen hyr.

25 parkeringsplatser, 8 vid Läkargruppen på egen mark och 17 vid Brf Uttern som föreningen hyr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-20.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården sköts av Clean-Team i Örebro AB. Den yttre fastighetskötseln sköts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och hissarna sköts av Hisscentralen Närke AB.

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

Åtgärd	År
Installation enhetsmätning	2009
Modernisering hissar	2017 <i>mw</i>



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 173 (177) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (8) lägenhetsöverlåtelser skett varav två genom arv och tre via gåva.

Styrelsen

Jan Larsson	ordförande
Per Sporrong	vice ordförande
Harriet Bure	sekreterare
Carina Hägerås-Eriksson	ledamot, studieorganisatör
Jan-Erik Eriksson	ledamot
Majvor Isaksson	ledamot
Bo Carlsson	ledamot
Louise Lindh	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Anders Björk	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Carlsson, Majvor Isaksson, Carina Hägerås-Eriksson och Jan-Erik Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden. Förvaltningsgruppen för fastighetstekniska frågor har hållit 19 möten under året och ekonomigruppen, som går igenom avtal samt följer upp ekonomifrågor, har hållit 10 möten under året.

Firmatecknare har varit Jan Larsson, Bo Carlsson, Harriet Bure och Per Sporrong, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Charlie Söderblom och Harriet Bure. Charlie Söderblom är fastighetsförvaltare och handlägger tekniska ärenden. Harriet Bure handlägger föreningens administration och information.

Revisor

Revisor har varit Göran Wall utan suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Amra Altonchi, Louise Larsson och Bengt Lundström (sammankallande).

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Jan Larsson har varit ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Carina Hägerås-Eriksson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 på Stadsträdgården, Floragatan 1 i Örebro. På stämman deltog 73 medlemmar varav 52 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört löpande underhåll enligt underhållsplan. Det har inneburit målning av delar av fasaden och entréväningar. Föreningen har valt att skjuta på att byta styr för varmvatten och fjärrvärme till 2020. *hw*



Andra åtgärder enligt underhållsplanen de kommande åren är rengöring och behandling av tak samt målning av anslutande plåtar. Underhållsplanen uppdateras vid behov och följs upp av förvaltningsgruppen.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 827 167 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 101 362 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 812 050 kr.

Under året har tre lån villkorsändrats från 2019-03-27, 2019-03-28, 2019-03-30 ny ränta 0,84 % löptid 3 år, rörligt och 0,93 % löptid 4 år. Under 2020 ska tre lån villkorsändras.

Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 4 500 000 kr, varav utnyttjat vid årsskiftet 1 010 453,21 kr.

2019 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår efter höjningen till 796 kronor per kvm och förbrukningsavgifter tillkommer. Även avgifterna för p-plats och garage justerades fr.o.m. 2019-04-01 för att motsvara aktuell kostnadsnivå.

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

Föreningens ekonomigrupp arbetar löpande aktivt med uppföljning och framtidsplanering av ekonomiska frågor.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Delar av styrelsen har under året deltagit i utbildningen "att förstå en årsredovisning" arrangerad av HSB. Föreningen har under året arrangerat 33 aktiviteter i form av: föredrag och uppträdanden, yoga, utflykter, bokcirklar etc. totalt har 470 personer deltagit.

Information om verksamheten, ekonomi samt Vesslanbladet har kommit ut under året.

För att få effektivare styrelsemöten har vi arbetsgrupper som förbereder och arbetar med aktuella frågor inom respektive ämnesområde, som sen diskuteras vid de månatliga styrelsemötena.

Arbetsgruppernas områden är förvaltning, ekonomi och trivsel. Till följd av god ekonomi är styrelsen beslutat om att Januari 2020 kommer vara avgiftsfri för de boende.

Syftet är att förvalta föreningens mark och byggnader med det som tillhör, förhandla lån, göra kloka upphandlingar och se till att vi inte drar på oss onödiga kostnader. Trivselgruppen erbjuder ett varierat utbud av aktiviteter, underhållning mm för att skapa gemenskap och trevlig samvaro i föreningen.

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/malardalen/brf/vesslan

Föreningen har en e-mailadress: vesslanorebro@gmail.com *hw*



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	10 521	10 128	10 043	9 957	9 951
Resultat efter finansiella poster tkr	1 993	866	815	1 360	-348
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	17%	33%	31%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	796	780	780	780	780
Bankskuld kr/m ²	8 558	8 858	3 663	3 581	3 801
Räntekostnader kr/m ²	105	134	64	82	118
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	66%	26%	27%	32%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	66	66	66	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 204 775	7 727 551	8 820 224	866 187
Omföring av årets resultat enl årsstämma			866 187	-866 187
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-202 939	202 939	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		827 167	-827 167	
Årets resultat				1 992 546
Belopp vid årets slut	5 204 775	8 351 779	9 062 183	1 992 546

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	9 686 411
Disponerat ur UH-fonden	202 939
Avsatt till UH-fonden	- 827 167
Årets resultat	<u>1 992 546</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 054 729

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 11 054 729

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 351 779 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 368 318 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vesslan i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 521 025	10 128 305
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	322 379
Summa rörelseintäkter		10 521 025	10 450 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 087 486	-5 552 886
Planerat underhåll	Not 5	-202 939	-441 065
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-295 618	-302 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 702 751	-1 702 751
Summa rörelsekostnader		-7 288 794	-7 999 058
Rörelseresultat		3 232 231	2 451 626
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 239 685	-1 585 438
Summa finansiella poster		-1 239 685	-1 585 438
Årets resultat		1 992 546	866 187
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-827 167	-785 000
Disposition underhållsfond		202 939	441 065
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-624 228	-343 935
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 368 318	522 252

**HSB Brf Vesslan i Örebro****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	64 524 336	66 227 087
Mark	Not 10	64 576 640	64 576 640
Inventarier	Not 11	0	0
		<hr/>	<hr/>
		129 100 976	130 803 727
 Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		129 100 976	130 803 727

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 634	519
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	355 496	258 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		441 789	388 563
		<hr/>	<hr/>
		801 919	647 543

Summa tillgångar**129 902 896** **131 451 271** *mw*



HSB Brf Vesslan i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 204 775	5 204 775
Underhållsfond	8 351 779	7 727 551
	<u>13 556 554</u>	<u>12 932 326</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 062 183	8 820 224
Årets resultat	1 992 546	866 187
	<u>11 054 729</u>	<u>9 686 411</u>
Summa eget kapital	<u>24 611 283</u>	<u>22 618 737</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>86 658 750</u>	<u>101 274 600</u>
	86 658 750	101 274 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	14 703 500	1 899 700
Checkräkningskredit (limit 4,5 mkr)	280 345	269 071
Fond för inre underhåll	1 010 453	1 742 953
Övriga kortfristiga skulder	2 103 294	2 214 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	75 345	80 591
	Not 18	
	459 925	1 350 747
	<u>18 632 862</u>	<u>7 557 934</u>
Summa skulder	<u>105 291 612</u>	<u>108 832 534</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>129 902 896</u>	<u>131 451 271</u>



HSB Brf Vesslan i Örebro

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 1,79 %

Enhetsmätning el 7,06 %

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 44 856 191 kr. (44 856 191 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Vesslan i Örebro**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 427 716	9 242 796
Hyrer	338 769	324 396
Övriga avgifter	570 879	381 351
Övriga intäkter	233 776	229 068
Bruttoomsättning	<u>10 571 140</u>	<u>10 177 611</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-48 615	-48 156
Hysesbortfall	-1 500	-1 150
	10 521 025	10 128 305
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringersättning	<u>0</u>	<u>322 379</u>
	0	322 379
Not 4 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	983 218	832 820
Reparationer	342 439	820 328
El	865 322	896 338
Uppvärmning	1 073 280	1 125 923
Vatten	271 595	208 639
Sophämtning	216 429	245 764
Övriga avgifter	197 977	180 497
Förvaltningskostnader	401 736	394 413
Tomträttsavgäld	0	167 845
Fastighetsavgift	309 812	270 742
Övriga driftkostnader	425 677	409 577
	5 087 486	5 552 886
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	173 876	441 065
Underhåll utöver plan	29 063	0
	202 939	441 065
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 170	127 524
Övriga arvoden	7 098	4 652
Revisorsarvode	6 090	6 231
Löner och andra ersättningar	127 565	119 000
Sociala kostnader	37 495	44 749
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	295 618	302 356
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>1 702 751</u>	<u>1 702 751</u>
	1 702 751	1 702 751
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 147 303	933 956
Räntekostnader kortfristiga skulder	18 430	34 964
Övriga finansiella kostnader	73 952	616 518
	1 239 685	1 585 438

**HSB Brf Vesslan i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	92 473 425	92 473 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 473 425	92 473 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 246 338	-24 543 587
Årets avskrivningar	-1 702 751	-1 702 751
Utgående avskrivningar	-27 949 089	-26 246 338
Bokfört värde	64 524 336	66 227 087
Taxeringsvärde för Vesslan 30 i Örebro. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	123 000 000	102 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	4 127 000
	129 200 000	106 127 000
Mark - bostäder hyreshus	76 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	3 300 000	2 090 000
	79 300 000	49 090 000
Taxeringsvärde totalt	208 500 000	155 217 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	64 576 640	64 576 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 576 640	64 576 640
Bokfört värde	64 576 640	64 576 640
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	280 999	280 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 999	280 999
Ingående avskrivningar	-280 999	-280 999
Utgående avskrivningar	-280 999	-280 999
Bokfört värde	0	0 ml



HSB Brf Vesslan i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 634	519			
	4 634	519			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	61 834	100 904			
Skattekonto	290 463	155 773			
Övriga fordringar	3 199	1 784			
	355 496	258 461			
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	5 204 775	7 727 551	8 820 224	866 187
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				866 187	-866 187
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-202 939	202 939	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			827 167	-827 167	
Årets resultat					1 992 546
Belopp vid årets slut	0	5 204 775	8 351 779	9 062 183	1 992 546
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788833314	0,82%	2021-03-29	22 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788833322	1,54%	2023-03-15	17 918 250	1 761 000
Nordea Hypotek AB	39788893295	0,84%	2022-03-16	22 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788900771	0,93%	2023-03-15	7 200 000	0
Stadshypotek AB	903073	1,22%	2021-03-30	4 882 500	0
Stadshypotek AB	944197	1,42%	2022-12-30	8 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	2756036485	1,21%	2021-09-24	6 479 000	60 000
Swedbank Hyp. AB	2852558960	1,23%	2020-03-25	4 882 500	0
Swedbank Hyp. AB	2857313858	1,07%	2020-02-25	4 500 000	0
Swedbank Hyp. AB	2950512448	0,78%	2020-06-17	3 500 000	0
				101 362 250	1 821 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				86 658 750	
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					92 257 250
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				109 741 250	110 621 750
Summa ställda säkerheter				109 741 250	110 621 750
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 821 000	1 899 700
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				12 882 500	0
				14 703 500	1 899 700
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 183	13 515
Källskatt				23 590	23 305
Mervärdesskatt				34 443	35 491
Övriga kortfristiga skulder				8 128	8 280
				75 345	80 591
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				118 012	972 783
Upplupna räntekostnader				21 054	24 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				320 859	353 827
				459 925	1 350 747

**HSB Brf Vesslan i Örebro****Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Örebro, 2020- -

Jan Larsson_____
Per Spörring_____
Harriet Bure_____
Carina Hägerås-Eriksson_____
Jan-Erik Eriksson_____
Maivor Isaksson_____
Bo Carlsson_____
Louise Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Göran Wall
Av stämman vald revisor_____
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Örebro, org.nr. 716411-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Örebro 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 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 anlagandet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 professionell 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 Vesslan i Örebro 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.

Örebro den / 2020

.....
Heléne Maijgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

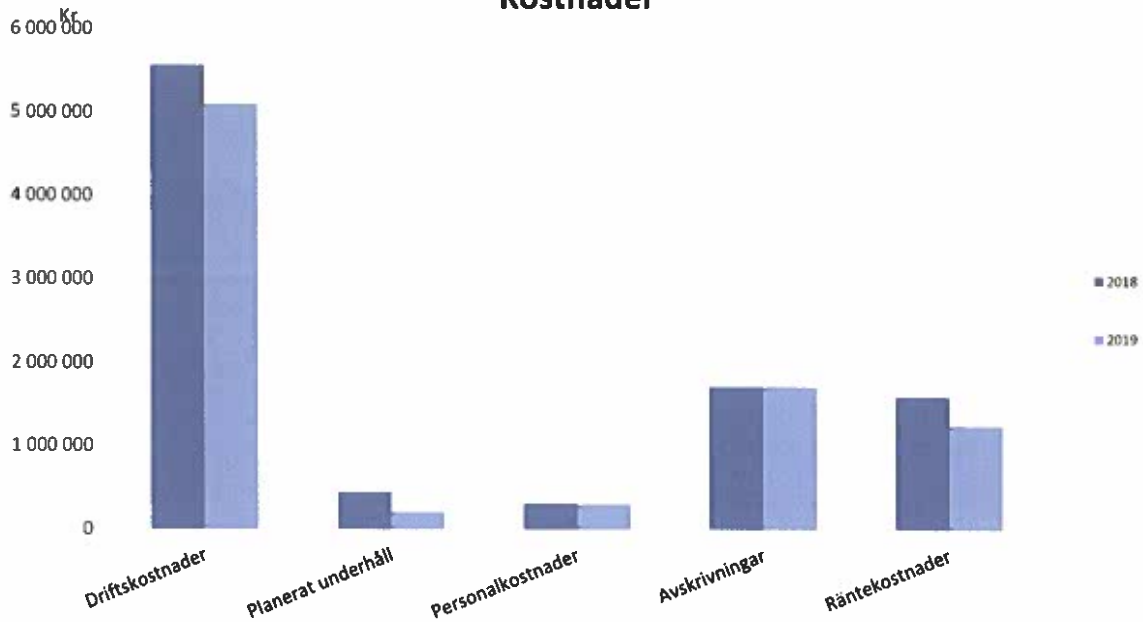
.....
Göran Wall

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vesslan i Örebro

Kostnader



Driftskostnader

