



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna
769605-1080

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	7
Noter.....	9
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för Brf Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns det fyra flerbostadshus med 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen bildades 1999, första inflyttning var 1/7 2004.

I föreningens fastighet finns även övernattningslägenheter, grovtvättstuga och ett sammanträdesrum

I en separat byggnad i två plan, kallad Pojkarnas hus, finns gemensamhetslokaler, kök, ett mindre motionsrum med intilliggande bastu och dusch. Huset är försett med wifi.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	11 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Carportplatser	30 st
P-platser	43 st
Gemensamhetslokal	1 st

Total bostadsarea:	4 969 kvm
Total tomtarea:	12 694 kvm

Årets taxeringsvärde	89 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 800 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-05 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Kenneth Andersson	Extern ordförande enl. förvaltningsuppdrag
Lage Kleiner	Vice Ordförande
Lillemor Skjöldebrand	Sekreterare
Claes Edelfeldt	Ledamot
Christina Ingerdal	Ledamot t.o.m. 2019-09-25

Suppleant

Sievert Dufsten	Ersätter Christina Ingerdal fr.o.m. 2019-09-25
-----------------	--

Ordinarie revisor

Hans Wallerström	Auktoriserad revisor	Revision i Mälardalen AB
------------------	----------------------	--------------------------

Valberedning

Ann-Charlotte Malmborg	Sammanställande
Birgitta Nordgren	
Anita Eriksson	
Margareta Lindmark	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöterna Lage Kleiner, Christina Ingerdal (t.o.m. 2019-09-25), Claes Edelfeldt och Lillemor Skjöldebrand två i förening.

Förvaltning

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning Ordförande på förvaltningsuppdrag fr.o.m. 2019-04-05
Sweax AB	Teknisk förvaltning t.o.m. 2019-10-31
SVEFAB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2019-11-01
Kone	Hissar
Telia Sverige AB	Kabel-TV, bredband, bredbandstelefon
Vattenfall AB	Nätleverantör
Telge Energi AB	Elleverantör
Karby VVS AB	Serviceavtal bergvärmepumpar, ventilationsaggregat t.o.m. 2019-12-31.
Stockholm Exergi AB (Fortum)	Fjärrvärmeleverantör
Suez Recycling AB	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Vatten & Renhållning AB	Vatten- och sophämtning
Webb Trepunktnoll AB (Styrelseproffset)	Administrativt datasystem

Reparation och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 577 211 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen har under 2018 reviderat och uppdaterat underhållsplanen. Den finns nu för bearbetning i Styrelseproffset.

Avsättning till fond för yttre underhåll 2018 kommer att föreslås enligt upprättad plan med 260 839 kr.

Miljö

Bergvärme är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

I föreningen har vi källsortering. I båda Miljörummen kan vi lägga uttjänta batterier och glödlampor. I Miljörummet på Olov Hartmans väg finns även behållare för pappersförpackningar, plast, metall och färgat och ofärgat glas. Tidningar läggs i kommunens container på Olov Hartmans väg.

Föreningen har LED-belysning i trapphusen, som energibesparande åtgärd.

Föreningen använder Emvix elektroniska fakturahanteringssystem, vilket minskar postgång och pappersförbrukning.

Verksamhetsberättelse

Under året har ett omfattande arbete genomförts för att hitta en ny teknisk förvaltare som har ett övergripande ansvar för föreningens fastighet. Under sensommaren presenterade arbetsgruppen ett förslag till ny förvaltare och från och med den 1 november 2019 anlitar föreningen SVEFAB (Svealands Fastighetsteknik AB), som teknisk förvaltare som även sköter lokalvård, sommarskötsel samt sandning och plogning. I och med denna upphandling har även vissa skötselavtal med andra aktörer kunnat sägas upp då SVEFAB även inkluderar detta i sitt skötselavtal.

En arbetsgrupp (trädgårdsgruppen) har fortsatt arbetet med att se över helheten av vår utemiljö. Under 2019 har arbetet fortsatt med bl a en genomgång av "slänten" ner mot Olov Hartmans väg och översyn av planteringar och övrig växtlighet.

En uppgradering av belysning i våra trapphus, med rörelsevakter och viss grundbelysning istället för full belysning, och utomhus med byte till LED-belysning och rörelsevakter har utförts under ledning av Bengt Johansson. Allt för att minska föreningens energiförbrukning och kostnader för el. Styrelsen vill på detta sätt rikta ett varmt tack till Bengt Johansson för ett väl utfört arbete.

Under hösten 2019 stamspolades föreningens avloppsstammar för att förlänga nyttjandetiden och undvika avloppsstopp. Stamspolning bör genomföras vart 5:e - vart 10:e år. Alla boende i föreningen uppmanas att tänka på vad som spolas ner i avloppet, en särskild uppmaning vill vi rikta till alla att tänka på att torka ur stekfett ur stekpannor med papper, istället för att spola ner det i slasken.

Informationen på föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Tyvärr valde en av styrelsens ledamöter att avgå 2019-09-25, men har under resterande del av 2019 haft kvar ansvarsområden som nyckelhantering och redovisning av Pojkarnas Hus bokföring på uppdrag av styrelsen. Styrelsen vill tacka Christina Ingerdal för det arbete som hon lagt ned i styrelsen och tillönskar henne all lycka och välgång i framtiden.

Föreningen är ansluten till intresseorganisationen Bostadsrätterna vilket ger stöd till styrelsens arbete och föreningens medlemmar tillgång till förmåner.

Gemensam städdag med uppskattad korvgrillning genomfördes både den 8 maj och den 15 oktober. I november anordnades en höstmiddag för medlemmarna, där en medlem skänkt älgkött till måltiden.

Efter stämman har en "flaggningsgrupp" utsetts med uppgift att sköta den officiella flaggningen på almänna flaggdagar.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 5 april 2019.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 15 protokollförda styrelsemöten, varav ett är det konstituerande styrelsemötet där styrelsen fördelade ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida.

Under året har allmän information om föreningens verksamhet sänts till medlemmarna.

Antal medlemmar (Lägenheter)	59	(2019-12-31)
Antal boende (Ägare/delägare)	78	(2019-12-31)

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 3 st överlåtelser skett i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 202	4 234	4 258	4 261	4 193
Resultat efter finansiella poster	373	448	-90	613	715
Soliditet (%)	66	64	64	64	62
Kassalikviditet (%)	170	108	1 040	823	1 034
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	801	801	801	801	801
Lån (kr/kvm)	8 820	9 358	9 740	9 740	10 344

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

För nyckeltalet Lån (kr/kvm) är den totala låneskulden till banker och kreditinstitut (inkl. kortfristig del) ställd i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2013, då avgifterna höjdes med 3 %.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	406 304	-1 059 685	448 240	85 387 859
Disposition av föregående års resultat				448 240	-448 240	0
Avsättning yttre fond			260 839	-260 839		0
Ianspråkstag. yttre fond			-40 020	40 020		0
Årets resultat					372 519	372 519
Belopp vid årets utgång	65 034 000	20 559 000	627 123	-832 264	372 519	85 760 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-832 264
årets vinst	372 519
	-459 745
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 839
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-135 094
i ny räkning överföres	-585 490
	-459 745

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	4 202 492	4 190 270
Övriga rörelseintäkter	4	137 672	43 420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 340 164	4 233 690
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	5	-577 211	-400 316
Driftskostnader	6	-1 362 395	-1 277 475
Övriga externa kostnader	7	-161 431	-153 488
Personalkostnader	8	-89 818	-93 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 317 400	-1 317 400
Summa rörelsekostnader		-3 508 255	-3 241 819
Rörelseresultat		831 909	991 871
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-459 390	-543 634
Summa finansiella poster		-459 390	-543 632
Resultat efter finansiella poster		372 519	448 239
Resultat före skatt		372 519	448 239
Årets resultat		372 519	448 240

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	127 634 351	128 951 751
Summa materiella anläggningstillgångar		127 634 351	128 951 751
Summa anläggningstillgångar		127 634 351	128 951 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 901	3 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 665	123 588
Summa kortfristiga fordringar		143 566	126 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 401 034	3 324 526
Summa kassa och bank		2 401 034	3 324 526
Summa omsättningstillgångar		2 544 600	3 451 213
SUMMA TILLGÅNGAR		130 178 951	132 402 964

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

85 593 000

85 593 000

Fond för yttre underhåll

627 123

406 304

Summa bundet eget kapital

86 220 123

85 999 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-832 264

-1 059 685

Årets resultat

372 519

448 240

Summa fritt eget kapital

-459 745

-611 445

Summa eget kapital

85 760 378

85 387 859

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

42 925 000

43 825 000

Summa långfristiga skulder

42 925 000

43 825 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

900 000

2 675 000

Leverantörsskulder

149 101

188 718

Skatteskulder

5 816

3 456

Övriga skulder

29 315

31 733

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

409 341

291 198

Summa kortfristiga skulder

1 493 573

3 190 105

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 178 951

132 402 964

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (Ändrad avskrivningstid fr.o.m. 2018)	100 År
Markanläggningar	20 År
Standardförbättringar	20 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med en markskada har det konstaterats att föreningens borrhål för bergvärme har frusit. Detta innebär att bergvärmen f.n. inte fungerar som den ska. Konsulter har anlåtts för att undersöka om det går att använda de gamla borrhålen, eller om nya måste borraras. Arbetet kommer färdigställas under 2020.

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 978 324	3 978 324
Årsavgifter förråd/lokaler	6 996	6 996
Hyror parkeringsplatser och carportplatser	183 000	188 850
Öresutjämning	-2	-2
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	2 533	4 552
Övriga förvaltningsintäkter	31 641	11 550
	4 202 492	4 190 270

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Pojkarnas Hus	66 825	41 750
Övriga intäkter	315	1 670
Utbetalda försäkringsersättningar	70 532	0
	137 672	43 420

Not 5 Reparation och underhåll

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Löpande reparationer	47 871	170 651
Tvättstugor	3 685	5 378
Vatten/Avlopp	4 580	0
Hissreparationer/Hissunderhåll	55 435	26 254
Reparation värme	40 092	40 760
Löp underhåll markytor	134 442	72 342
Löp underhåll ventilation	9 393	44 911
Underhåll byggnader	0	40 020
Ventilationsrengöring/OVK	53 094	0
Stamspolning	44 550	0
Mossrengöring Tak (Carportbyggnader & Pergola)	41 375	0
Energieffektivisering Belysning	142 694	0
	577 211	400 316

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Uppvärmning	101 422	104 426
El	262 409	293 062
Vatten	88 787	79 521
Sophämtning	66 027	71 668
Snöröjning Sandning	32 539	14 140
Bredband	178 740	178 740
Serviceavtal (Bergvärmeanläggning)	17 160	22 324
Fastighetsförsäkring	92 199	85 830
Fastighetsskötsel	296 623	295 620
Förvaltningskostnader	61 876	60 500
Förbrukningsmateriel	8 071	6 810
Revisionsarvoden	23 825	18 550
Övriga förvaltningskostnader	700	900
Hisservice, Hissbesiktning	32 119	32 539
Trädgårdsskötsel	59 091	8 276
Drift passagesystem	4 717	4 569
Sotning	14 070	0
Städning (tidigare ingående i fastighetsskötsel)	22 020	0
	1 362 395	1 277 475

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	81 243	78 883
Kontorsmaterial	511	1 251
Nödtelefoner hissar & porttelefoner	6 759	22 987
Systemkostnader (Administrativt verktyg)	5 481	5 506
Årsstämma	0	4 404
Bankkostnader	3 512	3 353
Övriga externa kostnader	63 925	37 104
	161 431	153 488

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Lön uppdragstagare	28 750	17 001
Sociala kostnader	10 314	14 381
Styrelsearvoden	49 625	60 000
Utbetalda reseersättningar	1 129	1 758
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	89 818	93 140

Not 9 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Avskrivn byggnader	1 206 300	1 206 300
Avskrivn standardförbättringar	103 750	103 750
Avskrivn markanläggningar	7 350	7 350
	1 317 400	1 317 400

Not 10 Byggnader och mark

Styrelsen har beslutat att ändra avskrivningstiden för byggnader till rekommenderad avskrivningstid på 100 år fr.o.m. räkenskapsåret 2018. Tidigare har avskrivningstiden varit 150 år.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Ingående avskrivningar	-13 194 659	-11 877 259
Årets avskrivningar	-1 317 400	-1 317 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 512 059	-13 194 659
Utgående redovisat värde	127 634 351	128 951 751
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	21 800 000
	89 000 000	74 800 000
Bokfört värde byggnader	108 339 941	109 657 341
Bokfört värde mark	19 294 410	19 294 410
	127 634 351	128 951 751

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	48 079	43 592
Serviceavtal Hemsida	2 492	1 973
Förvaltning	27 319	15 469
Kabel TV	44 685	44 685
Serviceavtal Bergvärme	0	5 720
Port- & nödtelefoner hissar	0	6 169
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 090	5 980
	128 665	123 588

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,42	2021-12-01	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek	0,85	2019-03-01	0	18 000 000
Stadshypotek	0,90	2022-03-01	15 325 000	0
Stadshypotek	0,90	2021-12-30	17 000 000	17 000 000
			43 825 000	46 500 000
Beräknad amortering nästkommade år			900 000	2 675 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

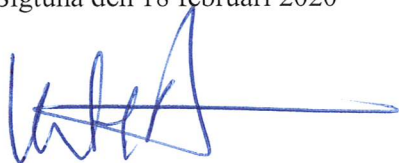
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	24 266	25 055
Revision	20 000	19 300
Sophämtning	2 455	2 299
El	37 917	41 087
Värme	3 633	5 173
Förutbetalda Hyror/Avgifter	309 484	64 369
Upplupen kostnad vattenskador	0	121 301
Upplupna reparationskostnader	0	12 614
Upplupna kostnader snöröjning/sandning	11 586	0
	409 341	291 198

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sigtuna den 18 februari 2020



Kenneth Andersson
Ordförande enligt förvaltningsuppdrag

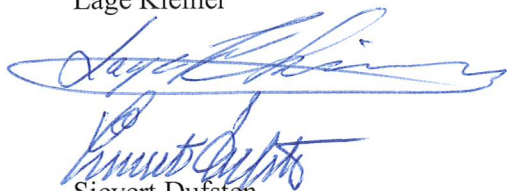


Claes Edelfeldt



Lillemor Skjöldebrand

Lage Kleiner



Sievert Dufsten
Ersätter Christina Ingerdal som avgått 190925

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna, org.nr 769605-1080.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 fel, 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 fel 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Knivsta den 31 mars 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström'.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor