



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Arboga 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 har sitt säte i Arboga och äger fastigheten Gullvivan 2,3, Svalörten 1 samt Vårlöken 1 i Arboga, som byggdes år 1979-1980.

På fastigheten finns 17 bostadshus med adresserna Hällbacksvägen 1 – 137.

Föreningens 137 bostäder fördelar sig enligt följande:

35 lgh	2 rok	68,0 – 76,0 m ²
65 lgh	3 rok	88,5 – 92,5 m ²
34 lgh	4 rok	104,5 m ²
2 lgh	5 rok	137,5 m ²
1 lgh	6 rok	152,5 m ²

Lägenhetsyta: 12 509,0 m²

Inom föreningen finns 104 garageplatser samt 8 bilplatser med eluttag.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad hos Folksam.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-11 (yttre) och 2019-11-12 (inre).

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av egen anställd personal.

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

Åtgärd	År
Nybyggnation av 10 garage	2011
8 bilplatser med eluttag	2011
Tilläggsisolering vindar	2012
Åtg. mot legionella	2012
Panelbyte/målning	2013 - 2018
Energibesparande åtgärder	2014
Stamspolning	2014
Byte låssystem	2017



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 171 (176) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (13) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 st. genom gåva, 2 st. genom arv och 2 st. genom bodelning. Föreningen äger 2 st. lägenheter vilka hyrs ut till Arboga Kommun.

Styrelsen

Villy Olsen	ordförande
Per Nilstad	sekreterare, delad roll
Annika Suomela	sekreterare, delad roll
Göran Andersson	ledamot
Gunilla Adolfsson Migliore	ledamot
Kristina Wallin	ledamot
Tommy Pehrsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Wallin, Gunilla Adolfsson Migliore, Annika Suomela och Göran Andersson.

Firmatecknare har varit Villy Olsen, Göran Andersson, Gunilla Adolfsson Migliore och Per Nilstad, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Vicevärd och anställd

Vicevärd har varit Christer Gustafsson.

Revisorer

Revisor har varit Gun-Britt Karlsson och Anette Johansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Inga-Lill Olsen Jinnestrand och Christina Kling Hedenström med Inga-Lill Olsen Jinnestrand som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Villy Olsen utsågs som ordinarie ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Per Nilstad utsågs som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28 i föreningslokalen. På stämman deltog 24 medlemmar. *hw*



Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt panel och målat förråd samt utfört målningsarbeten på hus. Radonmätningar har utförts.

Planerat underhåll under de kommande fem åren är bl.a. fortsatt panelbyte på förråd, reparation garagepanel samt asfaltering.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 5 år enligt underhållsplan. Underhållsplanen har inte uppdaterats sedan 2015. Årets fonderingsbehov uppgår till 800 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 17 140 815 kronor. Under året har föreningen amorterat 619 553 kronor.

Avgiften var oförändrad inför 2019. Styrelsen beslutade om oförändrad avgift 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 588 kr/kvm.

Föreningsinformation

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

Föreningens medlemmar har fått fyra nummer av Gullvivan-bladet samt något informationsblad.

Föreningens web-sida har adress: www.gullvivan.com

Föreningens e-postadress är: styrelsen-gullvivan@telia.com och exp.gullvivan@telia.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 504	7 519	7 508	7 235	7 229
Resultat efter finansiella poster tkr	1 583	1 087	921	-399	282
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	42%	38%	34%	32%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	588	588	588	566	566
Bankskuld kr/m ²	1 370	1 420	1 488	1 521	1 554
Räntekostnader kr/m ²	22	30	37	47	59
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	29%	31%	32%	33%	37%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	77	104	55	90 ^{hw}



Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets resultat
	avgifter	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	110 000	4 689 800	4 155 733	2 287 949	1 086 947
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 086 947	-1 086 947
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-695 755	695 755	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			800 000	-800 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					1 583 369
Belopp vid årets slut	110 000	4 689 800	4 259 978	3 270 651	1 583 369

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 374 896
Disponerat ur UH-fonden	695 755
Avsatt till UH-fonden	- 800 000
Årets resultat	<u>1 583 369</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 854 020

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 854 020
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 259 978 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 479 124 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 504 487	7 502 198
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 866
Summa rörelseintäkter		7 504 487	7 519 064
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 354 768	-3 451 068
Planerat underhåll	Not 5	-695 755	-850 137
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-839 551	-977 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-750 194	-773 571
Summa rörelsekostnader		-5 640 268	-6 051 829
Rörelseresultat		1 864 219	1 467 235
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	203	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-281 053	-380 288
Summa finansiella poster		-280 850	-380 288
Årets resultat		1 583 369	1 086 947
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-800 000	-969 000
Disposition underhållsfond		695 755	850 137
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-104 245	-118 863
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 479 124	968 084

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	24 385 428	25 021 450
Mark	Not 11	2 130 946	2 130 946
Markanläggningar	Not 12	172 684	188 384
Inventarier	Not 13	760 739	859 211
		<u>27 449 797</u>	<u>28 199 991</u>
Summa anläggningstillgångar		27 449 797	28 199 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 413	81
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 607 695	3 845 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	60 251	77 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 155	235 098
		<u>5 923 515</u>	<u>4 157 540</u>
Kassa och bank	Not 16	76 309	53 969
Summa omsättningstillgångar		<u>5 999 824</u>	<u>4 211 509</u>
Summa tillgångar		33 449 621	32 411 500



HSB Brf Gullvivan i Arboga

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 689 800	4 689 800
Upplåtelseavgifter	110 000	110 000
Underhållsfond	4 259 978	4 155 733
	<u>9 059 778</u>	<u>8 955 533</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 270 651	2 287 949
Årets resultat	1 583 369	1 086 947
	<u>4 854 019</u>	<u>3 374 896</u>
Summa eget kapital	<u>13 913 797</u>	<u>12 330 429</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>14 989 283</u>	<u>17 359 808</u>
	14 989 283	17 359 808
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	2 151 532	400 560
Fond för inre underhåll	315 212	91 018
Övriga kortfristiga skulder	1 212 793	1 224 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	Not 21	
	<u>793 047</u>	<u>859 542</u>
	4 546 540	2 721 263
Summa skulder	<u>19 535 823</u>	<u>20 081 071</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 449 621</u>	<u>32 411 500</u>

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 583 369	1 086 947
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	750 194	773 571
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 333 563</u>	<u>1 860 518</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 572	-2 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>74 305</u>	<u>-447 484</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 404 296	1 410 235
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-43 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-43 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-619 553	-855 822
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-619 553	-855 822
Årets kassaflöde	1 784 743	510 663
Likvida medel vid årets början	3 899 262	3 388 598
Likvida medel vid årets slut	5 684 004	3 899 262

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



HSB Brf Gullvivan i Arboga

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 1,59 %

Markarbeten, p-platser 5,22 %

Maskiner och inventarier 9,85 %

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.

Övrigt

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

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 352 544	7 352 540
Hyror	358 140	358 140
Övriga avgifter	0	-100
Övriga intäkter	50 157	43 924
Bruttoomsättning	<u>7 760 841</u>	<u>7 754 504</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-4 243	-2 395
Hyresbortfall	-13 525	-11 325
Avsatt till inre fond	-238 586	-238 586
	<u>7 504 487</u>	<u>7 502 198</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>0</u>	<u>16 866</u>
	0	16 866
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	182 920	142 299
Reparationer	68 338	221 640
El	125 663	126 713
Uppvärmning	1 364 011	1 402 011
Vatten	364 797	460 772
Sophämtning	250 603	243 951
Övriga avgifter	404 497	398 606
Förvaltningskostnader	302 530	184 405
Fastighetsavgift	199 310	190 460
Övriga driftskostnader	<u>92 099</u>	<u>80 211</u>
	3 354 768	3 451 068
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	695 755	629 911
Underhåll utöver plan	<u>0</u>	<u>220 226</u>
	695 755	850 137
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 298	73 811
Övriga arvoden	14 425	14 057
Revisorsarvode	4 800	4 382
Löner och andra ersättningar	32 660	17 446
Sociala kostnader	<u>17 585</u>	<u>22 976</u>
	146 769	132 672
Övriga		
Löner och ersättningar	503 966	581 848
Sociala kostnader	158 346	162 309
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 155	7 892
Sjuk- och hälsovård	1 800	1 600
Förändring semesterlöneskuld	-3 896	-17 531
Löneskatt	5 460	4 363
Uttagsskatt	0	83 141
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>19 952</u>	<u>20 758</u>
	692 783	844 381
	<u>839 551</u>	<u>977 053</u>
Föreningen har haft en anställd under året samt sommar-/extraarbetare.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	636 022	660 857
Markanläggningar	15 700	15 700

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Inventarier	98 472	97 014
	750 194	773 571
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	203	0
	203	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 573	379 584
Övriga finansiella kostnader	480	704
	281 053	380 288

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 027 312	40 027 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 027 312	40 027 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 005 862	-14 345 005
Årets avskrivningar	-636 022	-660 857
Utgående avskrivningar	-15 641 884	-15 005 862
Bokfört värde	24 385 428	25 021 450
Taxeringsvärde för Gullvivan 2 m.fl. i Arboga. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	45 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	995 000	1 005 000
	45 995 000	45 005 000
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	10 800 000
Mark - lokaler	1 956 000	1 601 000
	13 556 000	12 401 000
Taxeringsvärde totalt	59 551 000	57 406 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 130 946	2 130 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 130 946	2 130 946
Bokfört värde	2 130 946	2 130 946
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	300 784	300 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 784	300 784
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 400	-96 700
Årets avskrivningar	-15 700	-15 700
Utgående avskrivningar	-128 100	-112 400
Bokfört värde	172 684	188 384
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 270 647	1 226 897
Årets investeringar	0	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 270 647	1 270 647
Ingående avskrivningar	-411 436	-314 422
Årets avskrivningar	-98 472	-97 014
Utgående avskrivningar	-509 908	-411 436
Bokfört värde	760 739	859 211 <i>hw</i>

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 413	81			
	1 413	81			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	16 103	24 953			
Skattekonto	44 148	52 115			
	60 251	77 068			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	71 434	49 211			
Handkassa	4 875	4 758			
	76 309	53 969			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	4 689 800	4 155 733	2 287 949	1 086 947
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 086 947	-1 086 947
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-695 755	695 755	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			800 000	-800 000	
Årets resultat					1 583 369
Belopp vid årets slut	110 000	4 689 800	4 259 978	3 270 651	1 583 369
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	M9255696909	1,37%	2021-11-30	5 667 507	0
Stadshypotek AB	218820	1,39%	2023-06-30	4 042 733	92 936
Stadshypotek AB	218821	1,39%	2023-06-30	788 552	18 128
Stadshypotek AB	218956	1,39%	2023-06-30	1 760 322	40 468
Swedbank Hyp. AB	2855544975	1,49%	2029-09-25	2 881 701	0
Swedbank Hyp. AB	2856875570	1,61%	2020-10-23	2 000 000	125 000
				17 140 815	276 532
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 989 283	
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					15 758 155
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 267 500	37 267 500
Summa ställda säkerheter				37 267 500	37 267 500
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				276 532	400 560
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 875 000	0
				2 151 532	400 560
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				28 760	26 038
Källskatt				39 737	32 165
Övriga kortfristiga skulder				5 460	87 504
				73 957	145 707
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				544 487	592 241
Upplupna räntekostnader				9 899	10 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				238 661	256 896
				793 047	859 542

**HSB Brf Gullvivan i Arboga****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31**

Arboga, 2020- -

Annika Suomela

Villy Olsen

Gunilla Migliore

Göran Andersson

Kristina Wallin

Per Nilstad

Tommy Pehrsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Gun-Britt Karlsson

Heléne Majjgren

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Arboga, org.nr. 778500-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Arboga 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risker 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 Gullvivan i Arboga 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 ledamöters ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arboga den / 2020

.....
Heléne Maijgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

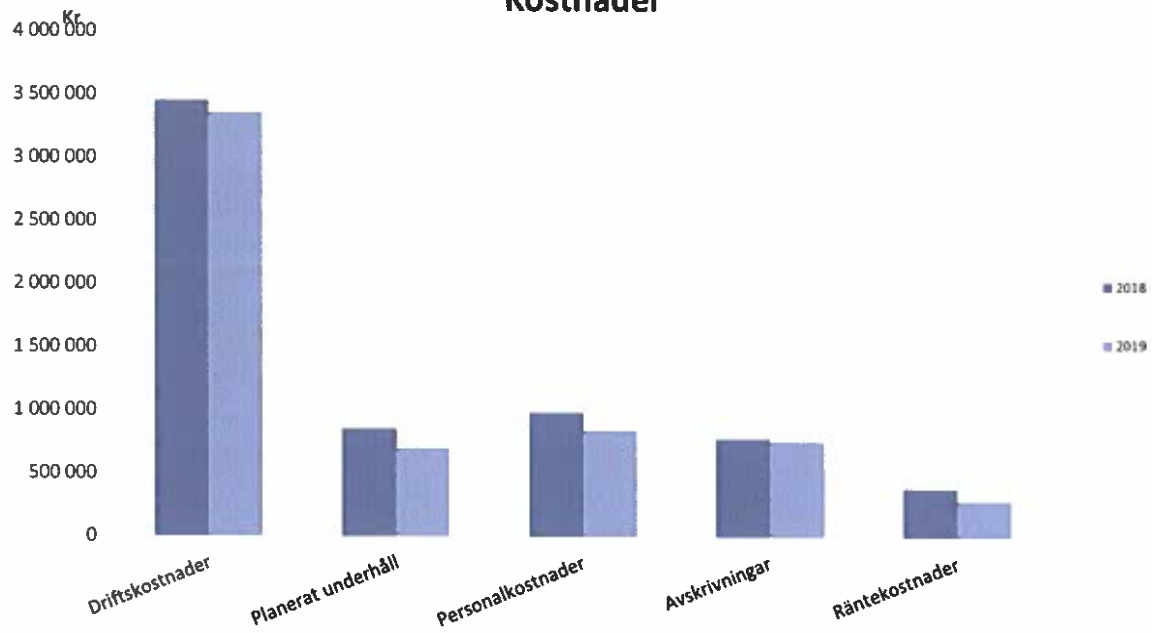
.....
Gun-Britt Karlsson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Gullvivan i Arboga

Kostnader



Driftkostnader

