

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hängläset i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rolf Allan Forsberg	Ledamot
Gun Elisabet Jansson	Ledamot
Yrjö Kaarle Antero Pulkkinen	Ledamot
Inger Elisabet Ulfberg	Ledamot

Leif Gustaf Elander	Suppleant
Angela Margret Strömberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Gustaf Elander, Rolf Allan Forsberg, Gun Elisabet Jansson, Yrjö Kaarle Antero Pulkkinen, Angela Margret Strömberg och Inger Elisabet Ulfberg.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roger Ehrman
Mikael Höök

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revisab AB
Revisab AB



Valberedning

Leif Ekström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 24:1	2010	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Tryg Forsikring A/S (Morderna).
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

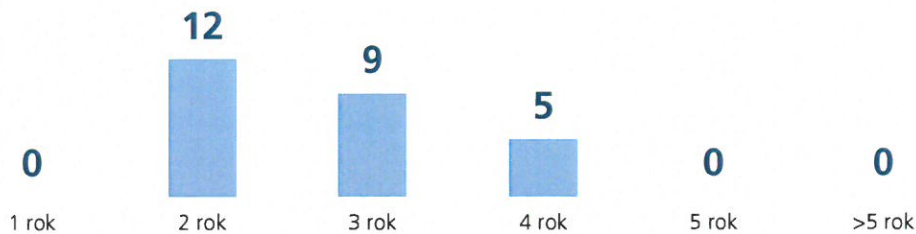
Fastigheten bebyggdes 1987 - 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 817 m², varav 2 817 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Häck- och trädskövning mot Optimusvägen	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Extra Injustering av ventilationssystem	2020	Vi uppfyller krav

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

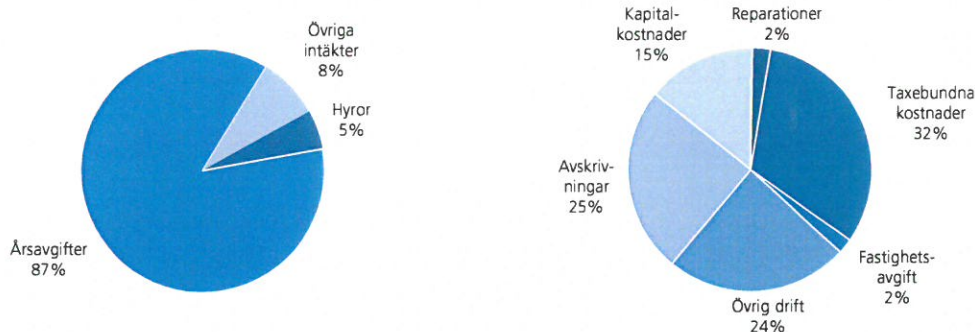
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad	Fjärrvärme
E.ON Kundsupport Sverige AB	Elnät
SUEZ RECYCLING AB	Avfall
DEKRA	Besiktningstjänster
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel, Trappstädning, Trädgårdsskötsel
Telia Sverige AB	Internet GA1110247
ALT Hissar & rulltrappor	Hiss serviceavtal
Upplands Väsby kommun	Vatten, spill & dagvatten
Telia Sverige AB	M2M Telematik Tal och Mobilt Datanummer
Telge Energi AB	El
Handelsbanken	Bank
Tryg Forsikring A/S (Moderna)	Försäkring
CompWell AB	Mätning av el, vatten och värme.
Securitas Sverige AB	Jour
Bostadsrätterna	Medlemskapet bostadsrättsföreningen
Upplands Väsby kommun	Sophus

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 083 714	1 691 205
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 877 187	1 865 790
Finansiella intäkter	21	53
Minskning kortfristiga fordringar	884	0
Ökning av kortfristiga skulder	35 210	0
	1 913 301	1 865 843
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 104 199	1 082 261
Finansiella kostnader	263 857	260 447
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 663
Minskning av långfristiga skulder	1 120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 963
	2 488 056	1 473 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 508 960	2 083 714
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-574 755	392 509

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Garantiåtagande pågår gällande "knarrande golv" i vissa lägenheter.
- Reparation av värmeåtervinningsanläggningen (reparation av cirkulationspump)
- Amorterat en miljon kronor på fastighetslån

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	577	577	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 154	6 552	6 594	6 659
Elkostnad/m ² totalyta	70	58	56	51
Värmekostnad/m ² totalyta	102	107	106	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	30	39	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	92	84	64
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	75	104	372
Nettoomsättning (tkr)	1 877	1 866	1 906	2 031

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 817 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 508 600	0	0	44 508 600
Upplåtelseavgifter	7 506 400	0	0	7 506 400
Fond för yttre underhåll	623 143	84 510	-52 937	591 570
S:a bundet eget kapital	52 638 143	84 510	-52 937	52 606 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	383 896	-84 510	127 567	340 838
Årets resultat	60 647	60 647	-74 630	74 630
S:a fritt eget kapital	444 542	-23 863	52 937	415 469
S:a eget kapital	53 082 685	60 647	0	53 022 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 647
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	468 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 510
summa balanserat resultat	444 542

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs 444 542

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 877 186	1 865 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	250
Summa rörelseintäkter		1 877 187	1 865 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-897 125	-842 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 348	-208 192
Personalkostnader	Not 6	-22 726	-31 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-448 505	-448 505
Summa rörelsekostnader		-1 552 704	-1 530 766
RÖRELSERESULTAT		324 483	335 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 857	-260 447
Summa finansiella poster		-263 836	-260 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 647	74 630
ÅRETS RESULTAT		60 647	74 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	69 232 540	69 681 045
Summa materiella anläggningstillgångar	69 232 540	69 681 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 232 540	69 681 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 569 640	2 143 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	27 490	28 942
Summa kortfristiga fordringar	1 597 130	2 172 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 597 130	2 172 768
SUMMA TILLGÅNGAR	70 829 670	71 853 813



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 015 000	52 015 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	623 143	591 570
Summa bundet eget kapital		52 638 143	52 606 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		383 896	340 838
Årets resultat		60 647	74 630
Summa fritt eget kapital		444 542	415 469
SUMMA EGET KAPITAL		53 082 685	53 022 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 700 000	14 780 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	14 780 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 636 000	3 676 000
Leverantörsskulder		77 891	79 100
Skatteskulder		70 564	68 952
Övriga skulder		1 084	1 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	261 446	226 639
Summa kortfristiga skulder		3 046 984	4 051 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 829 670	71 853 813

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 625 409	1 625 409
Hyror parkering	97 850	100 300
Vattenintäkter	4 340	11 158
Elintäkter	102 624	103 782
Värmeintäkter	46 999	24 930
Öresutjämning	-36	-38
	1 877 186	1 865 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	250
	0	250

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 000	75 000
	Fastighetsskötsel beställning	875	3 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 875	0
	Snöröjning/sandning	67 226	21 063
	Städning enligt beställning	388	0
	Hissbesiktning	4 508	5 078
	Soppantering	1 050	1 738
	Gård	2 158	458
	Serviceavtal	35 007	29 953
	Förbrukningsmateriel	3 500	4 006
	Teleport/hissanläggning	1 367	0
	Fordon	2 749	0
		201 701	141 233
	Reparationer		
	Värmeanläggning/undercentral	35 458	0
	Ventilation	3 000	0
	Hiss	3 375	0
		41 833	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	20 000
	Värmeanläggning	0	25 875
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	7 063
		0	52 938
	Taxebundna kostnader		
	El	197 099	163 942
	Värme	287 736	300 752
	Vatten	69 122	85 332
	Sophämtning/renhållning	30 716	31 541
		584 673	581 567
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 116	25 578
	Markhyra/vägavgift/avgäld	6 000	6 000
		33 116	31 578
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	897 125	842 077
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	306
	Tele- och datakommunikation	67 745	67 598
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 719
	Föreningskostnader	5 181	4 838
	Styrelseomkostnader	2 200	1 629
	Förvaltningsarvode	79 126	76 715
	Administration	3 129	2 424
	Korttidsinventarier	0	9 768
	Konsultarvode	0	19 625
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		184 348	208 192

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	24 000
	Sociala kostnader	4 726	7 993
		22 726	31 993
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	448 505	448 505
		448 505	448 505
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 172 500	72 172 500
	Utgående anskaffningsvärde	72 172 500	72 172 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 491 455	-2 042 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-448 505	-448 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 939 960	-2 491 455
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 232 540	69 681 045
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	7 600 000
		46 800 000	37 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	37 600 000
		46 800 000	37 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	20 031	20 031
	Skattekonto	40 649	40 081
	Klientmedel hos SBC	1 508 960	2 083 714
		1 569 640	2 143 826

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen intäkt vatten		983	7 693
	Upplupen intäkt värme		26 507	21 249
			27 490	28 942

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		591 570	507 060
	Reservering enligt stadgar		84 510	84 510
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-52 937	0
	Vid årets slut		623 143	591 570

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,500 %	7 390 000	7 430 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,500 %	7 390 000	7 430 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,250 %	2 556 000	3 596 000	2020-03-04
	Summa skulder till kreditinstitut		17 336 000	18 456 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 636 000	-3 676 000	
			14 700 000	14 780 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 736 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		20 160 000	20 160 000

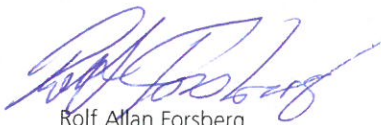
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden		18 000	21 000
	Sociala avgifter		6 000	7 541
	Ränta		20 784	21 991
	Avgifter och hyror		196 204	173 107
	Arvode internrevisor		0	3 000
	Reparation Värmeanläggning		20 458	0
			261 446	226 639

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

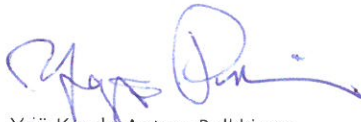
UPPLANDS VÄSBY den 8 / 4 2020



Rolf Allan Forsberg
Ledamot



Gun Elisabet Jansson
Ledamot



Yrjö Kaarle Antero Pulkkinen
Ledamot



Inger Elisabet Ulfsberger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020



Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

Revisab

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hänglåset i Upplands Väsby, org.nr. 769620-3871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hänglåset i Upplands Väsby 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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:



Revisab

- 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 Hänglåset i Upplands Väsby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.



Revisab

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.

Täby 2020-04-22



Roger Ehrman

Auktoriserad revisor