

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skyttegården med säte i Gävle (org.nr 785000-1152) avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 21:9, byggd år 1946-47 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
60	lägenheter (bostadsrätt)	3 720
15	lokaler (hyresrätt)	506
38	bilplatser, av dessa är 26 st platser med motorvärmarruttag och 12 st utan.	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. På stämman deltog 27 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Eva Molin	ordförande
Karl Engström	vice ordförande
Josefine Lundin-Jernberg	sekreterare
Camilla Lené	ledamot
Ingvar Mikander	ledamot, miljöansvarig
Mikael Tobé	ledamot
Eva Bäckström	ledamot
Håkan Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

HSB bostadsrättsförening Skyttegården
Org.nr 785000-1152

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Josefine Lundin-Jernberg och Camilla Lené.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva Molin, Camilla Lené, Karl Engström och Josefine Lundin-Jernberg, två i förening.

Revisor har varit Anders Sandin vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kerstin Brannerydh och Staffan Lantz.

Miljöansvarig har varit Ingvar Mikander

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen samt fastighetsskötsel har under året skötts av HSB Södra Norrland. Trappstädningen har utförts av JM Städservice AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 339 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019. Enligt nya bestämmelser sker fysiska besiktningar enbart vartannat år. Det innebär år 2021 nästa gång.

Under de tolv senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2007	• Stamreovering och reovering av badrum. • Byte av fjärrvärmekulvertar mellan husen. • Uppgradering av elen från en- till trefas samt jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. • Byte av motorvärmarruttag. • Iordningsställande av föreningslokal samt övernattningsrum.
2011	• Byte av samtliga fönster till 3-glas med utsida aluminium - SP-fönster.

	Nya maskiner (torktumlare, torkskåp och mangel) installerades i tvättstugan Norra Skeppargatan 27.
2012	- Installation av nya källardörrar från trapphusen med brytskydd. - Relining av huvudstammen i huset Norra Skeppargatan 27. - Installation av vattenventiler i blandare i kök och badrum, för att minska vattenförbrukningen.
2013	En ny inhägnad uteplats har byggts och kompletterats med planteringar.
2015	- VVS-teknik genomförde relining i huset Norra Skeppargatan 29. - OVK-besiktning har genomförts. - Avtal har tecknats med Gävle Energi om energieffektivisering, varvid givare har installerats i varje lägenhet samt injustering har gjorts av värmesystemet. - Tak över entrén till föreningslokalen har monterats. - Ny belysning med rörelsevakter har installerats vid samtliga källarnedfarter.
2016	- Relining Valbogatan 26 - Två nya tvättmaskiner i tvättstugan på Valbogatan 26 - Ny fläkt i torkrummet på N Skeppargatan 27 - Gruppavtal för bredband via Bredbandsbolaget
2018	Brandbesiktning gjord av SBA Brandskydd
2019	- Takbyte på hus N Skeppargatan 29 - Energibesiktning - Brandbesiktning gjord av SBA Brandskydd

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2022	- Byte av Entrédörrar - Cirkulationspump - Värmeanläggning - OVK-besiktning

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året 2019 varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 369 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3,2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 663 kr/m² 2020.

Budgetförslaget för år 2020 påvisar ett höjningsbehov av årsavgifterna p.g.a. prishöjningar på driftskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 60 medlemslägenheter har under året 12 överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 811	2 840	2 869	2 843	2 710
Rörelseresultat i tkr	334	612	664	448	409
Resultat efter finansiella poster i tkr	126	374	409	135	52
Balansomslutning i tkr	16 644	16 801	16 803	16 647	17 002
Soliditet %	19,9	18,9	16,7	14,4	13,7
Årsavgift/kvm* i kr	643	643	643	643	643
Driftskostnad/kvm i kr	319	335	377	384	336
Räntekostnad/kvm i kr	49	56	60	74	84
Bankskuld/kvm i kr	3 044	3 115	3 186	3 256	3 322

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 185	0	2 214 411	520 296	373 564
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	373 564	-373 564
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			339 000	-339 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-295 260	295 260	0
Årets resultat					126 014
Belopp vid årets utgång	74 185	0	2 258 151	850 120	126 014

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 214 411
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	339 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-295 260
Fondbehållning vid årets slut:	2 258 151

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	850 120
Årets resultat	126 014
Summa	976 133

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **976 133**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 811 422	2 840 363
Summa rörelseintäkter		2 811 422	2 840 363

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 349 764	-1 414 728
Övriga externa kostnader	Not 4	-296 175	-288 767
Underhåll enligt plan	Not 5	-295 260	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-130 589	-120 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 214	-404 758
Summa rörelsekostnader		-2 477 002	-2 228 696

Rörelseresultat

334 420 **611 667**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		131	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 537	-238 235
Summa finansiella poster		-208 406	-238 103

Årets resultat

126 014 **373 564**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	15 201 415	14 765 339
Inventarier och installationer	Not 9	14 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 216 165	14 765 339

Summa anläggningstillgångar

15 216 165	14 765 339
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfördringar		7 793	3 345
Avräkningskonto HSB		1 276 325	1 925 942
Övriga kortfristiga fordringar		1 942	1 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 483	104 083
Summa kortfristiga fordringar		1 425 542	2 035 320

Bank

Not 11	2 500	0
	2 500	0

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 428 042	2 035 320
------------------	------------------

Summa tillgångar

16 644 207	16 800 659
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 185	74 185
Fond för yttre underhåll	2 258 151	2 214 411
Summa bundet eget kapital	2 332 336	2 288 596

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	850 120	520 296
Årets resultat	126 014	373 564
Summa fritt eget kapital	976 133	893 860

Summa eget kapital	Not 12	3 308 470	3 182 456
---------------------------	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 321 925	12 862 285
Summa långfristiga skulder		9 321 925	12 862 285

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 540 360	300 360
Leverantörsskulder		128 610	95 045
Aktuell skatteskuld	Not 14	613	6 324
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 453	3 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	342 776	350 456
Summa kortfristiga skulder		4 013 812	755 918

Summa skulder		13 335 737	13 618 203
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		16 644 207	16 800 659
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 391 684	2 391 684
	Hysesintäkt lokaler	59 220	60 720
	Hysesintäkt garage och bilplatser	118 084	122 200
	Hysesintäkt övrigt	4 100	11 450
	Årsavgift konsumtionsavgift el	126 368	135 339
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	90 000	90 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 366	20 225
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	600	8 745
		2 811 422	2 840 363
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 567	-109 020
	El	-154 071	-161 845
	Uppvärmning	-475 250	-490 804
	Vatten	-128 580	-132 351
	Renhållning	-81 254	-78 708
	TV, bredband, iptelefoni	-30 564	-30 544
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-206 937	-195 582
	Försäkringar	-46 839	-44 965
	Fastighetsskatt	-84 070	-84 090
	Övriga driftskostnader	-103 633	-86 820
		-1 349 764	-1 414 728
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 403	-9 143
	Förvaltningskostnader	-146 957	-141 937
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 242	-20 460
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-94 573	-95 227
	Medlemsavgifter HSB	-22 000	-22 000
		-296 175	-288 767
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, stamspolning samt del av takbyte/underhåll	-295 260	0
		-295 260	0
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-94 188	-89 500
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-29 901	-24 443
		-130 589	-120 443
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-404 964	-403 212
	Inventarier	-250	-1 546
		-405 214	-404 758

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 972 483	19 972 483
Årets investering byggnader, takbyte 1 tak	841 040	0
Ingående anskaffningsvärde mark	93 600	93 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 907 123	20 066 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 300 744	-4 897 532
Årets avskrivningar byggnader	-404 964	-403 212
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 705 708	-5 300 744

Utgående bokfört värde

15 201 415 14 765 339

Bokförda värden byggnader

15 107 815 14 671 739

Bokförda värden mark

93 600 93 600

Fastighetsbeteckning: Norrtull 21:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	26 000 000	11 000 000	37 000 000	30 400 000
Lokaler		145 000	0	145 000	387 000
		26 145 000	11 000 000	37 145 000	30 787 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	73 232	73 232
Årets investeringar, samlingsdator el	15 000	0
Utgående anskaffningsvärden	88 232	73 232
Ingående avskrivningar	-73 232	-71 686
Årets avskrivningar	-250	-1 546
Utgående avskrivningar	-73 482	-73 232

Utgående bokfört värde

14 750 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	49 415	46 839
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	11 739	
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 558	22 639
Förutbetald administration	24 700	12 247
Förutbetald fastighetsskötsel	18 102	8 823
Upplupen intäkt el, värme, vatten	11 969	13 536
	139 483	104 083

Not 11	Bank
--------	------

Handelsbanken	2 500	0
	2 500	0

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 185	0	2 214 411	520 296	373 564
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	373 564	-373 564
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			339 000	-339 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-295 260	295 260	
Årets Resultat					126 014
Belopp vid årets utgång	74 185	0	2 258 151	850 120	126 014

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,67%	2020-06-01	3 320 000	80 000
Stadshypotek		1,25%	2021-12-01	2 358 460	50 180
Stadshypotek		2,24%	2025-01-30	2 571 825	50 180
Stadshypotek		1,37%	2022-09-30	4 612 000	120 000
				12 862 285	300 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 321 925

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 201 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 360 485

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	17 346 000	17 346 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 346 000	17 346 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	613	6 324
	613	6 324

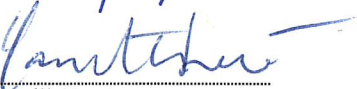
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 453	3 733
	1 453	3 733

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	48 650	52 650
Upplupna sociala avgifter	14 909	16 165
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 877	86 802
Upplupna räntekostnader	7 258	7 403
Upplupen revision	9 400	9 135
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 682	169 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 299
	342 776	350 456

27/4 2020

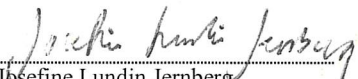

 Camilla Lené


 Eva Bäckström


 Eva Molin


 Hakan Jansson

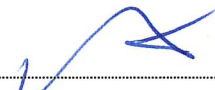

 Ingvar Mikander


 Josefine Lundin Jernberg


 Karl Engström


 Mikael Tobé

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-15


 Anders Sandin
 Revisor vald av föreningsstämman


 Eva-Riitta Salminen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skyttegården i Gävle, org.nr. 785000-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skyttegården i Gävle för år 2019

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 Skyttegården i Gävle 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 fortlopande 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.

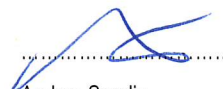
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Gävle den 15/5 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Sandin

Av föreningen vald revisor