

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Stigshöjden med säte i Gävle (org.nr 785000 - 2028) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Stigslund 51:2 och 51:3, byggda år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
89	lägenheter (bostadsrätt)	5 699
2	lokaler (hyresrätt)	20
22	garage	
51	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 juni 2019. På stämman deltog 27 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt ett andra beslut om att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 90 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Nils-Gunnar Forsberg	ordförande
Mats Ek	vice ordförande
Annika Ek	sekreterare
Charlotta Hillberg	ledamot
Anders Unogård	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Rodhny Florentin	styrelsesuppleant
Patrik Ugglå	styrelsesuppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils-Gunnar Forsberg och Anders Unogård samt suppleanten Rodhny Florentin

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nils-Gunnar Forsberg, Mats Ek, Annika Ek och Charlotta Hillberg, två i förening.

Revisor har varit Johan Juhlin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Tjejrträffar ca 1 gång/mån samt månadsmöten med medlemmarna.

Utskick till samtliga hushåll av broschyren "vem ansvarar för underhållet"

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

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: 435 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes maj 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Målning garage tvätthallen, asfaltering söder hus 16, plantering entréerna.
2015	Målning balkongräcken, plantering tre träd, förlängning häck.
2016	Bytt huvudsäkring samtliga hus, ny cirkulationspump pannrum, spolat avlopp i hus 10, 12 och 14, bytt avlopps stam i hus 12 i källaren, 13 nya motorvärmare, nytt trinettkök på kontoret, nya datorer till vice värd och sekreterare, samt skrivare, gemensam storstädning av samtliga tvättstugor.
2017	Målat garage och källardörrar. En garageport har renoverats.
2017	Renoverat balkonger på gavlar hus 16 och 18.
2017	Tilläggs isolerat v-rums fönster i 1 lägenhet i 18 B.
2017	Påbörjat energiutredning med hjälp av EU-bidrag.
2018	Energiutredning utförd.
2018	Bytt till kodlås samtliga ytterdörrar.
2018	Ny tvättmaskin tvättstuga 1 och borttagning centrifug.
2018	Nytt löpband i gymmet.
2019	Ny asfalt på nästan samtliga ytor inkl. markjusteringar och byte av alla betäckningar(brunnar) samt slamsugning av samtliga brunnar.
2019	Besiktning av lekplatsen och åtgärdat gungorna.
2019	Monterat motorvärmare på gästparkeringen och gjort dessa till permanent parkering.
2019	Tvätthallen har stängts och gjorts om till garage pga miljöskäl. Bytt till effektivare belysning i samtliga källare. Isolerat gamla soprummen i hus 16 och 18.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter och övriga utrymmen.
	Solceller på hus 18.
	Ev. polering av samtliga trapphus.
	Lagning av socklar på samtliga fasader vid behov.
	Byte torkskåp i torkrummen.
	Påfyllning sand i lekplatsen.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 196 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.
Årsavgiften är i genomsnitt 606 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 89 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 711	3 700	3 707	3 875	3 888
Rörelseresultat i tkr	701	775	928	1 070	969
Resultat efter finansiella poster i tkr	527	713	614	659	518
Balansomslutning i tkr	16 619	16 335	15 901	16 778	16 266
Soliditet %	33	30	27	22	18
Årsavgift/kvm* i kr	606	606	606	606	606
Driftkostnad/kvm i kr	351	366	367	373	373
Räntekostnad/kvm i kr	30	33	57	70	79
Bankskuld/kvm i kr	1 822	1 879	1 922	2 172	2 216

*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	445 973	0	2 924 461	873 847	685 134
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	685 134	-685 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			435 000	-435 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-174 513	174 513	0
Årets resultat					527 446
Belopp vid årets utgång	445 973	0	3 184 948	1 298 494	527 446

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 924 461
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	435 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-174 513
Fondbehållning vid årets slut:	3 184 948

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 298 494
Årets resultat	527 446
Summa	1 825 940

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 825 940**

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 3 710 926 3 729 663

Summa rörelseintäkter**3 710 926 3 729 663****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -2 007 410 -2 092 111

Övriga externa kostnader

Not 4 -276 757 -261 624

Underhåll enligt plan

Not 5 -174 513 -80 838

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -161 439 -158 424

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -389 938 -362 047

Summa rörelsekostnader**-3 010 058 -2 955 043****Rörelseresultat****700 868 774 620****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

104 100

Räntekostnader och liknande resultatposter

-173 526 -188 162

Övriga finansiella poster

Not 8 0 126 379

Summa finansiella poster**-173 422 -61 683****Resultat efter finansiella poster****527 446 712 937**

Inkomstskatt

0 -27 803

Årets resultat**527 446 685 134**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9 10 694 354 10 220 638

Inventarier och installationer

Not 10 12 674 17 768

Summa materiella anläggningstillgångar

10 707 029 10 238 406

Summa anläggningstillgångar**10 707 029 10 238 406****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

1 248 3 772

Kundfordringar

9 791 0

Avräkningskonto HSB

3 485 258 3 766 868

Övriga kortfristiga fordringar

6 184 6 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 238 825 151 469

Summa kortfristiga fordringar

3 741 306 3 928 296

Kassa och Bank

Not 12 2 170 303 2 168 369

Summa kassa och bank

2 170 303 2 168 369

Summa omsättningstillgångar**5 911 609 6 096 665****Summa tillgångar****16 618 638 16 335 071**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

445 973

445 973

Fond för yttre underhåll

3 184 948

2 924 461

Summa bundet eget kapital

3 630 921

3 370 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 298 494

873 847

Årets resultat

527 446

685 134

Summa fritt eget kapital

1 825 940

1 558 981

Summa eget kapital

Not 13

5 456 861**4 929 415****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 709 847

10 422 675

Summa långfristiga skulder

5 709 847

10 422 675

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 712 828

326 176

Leverantörsskulder

261 308

148 899

Aktuell skatteskuld

Not 15

24 884

40 020

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

6 325

3 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

446 585

464 568

Summa kortfristiga skulder

5 451 930

982 981

Summa skulder**11 161 777****11 405 656****Summa eget kapital och skulder****16 618 638****16 335 071**

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 2% 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 (År 2018 126.379 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder*	3 308 108	3 309 636
	Hysesintäkt garage och bilplatser	142 611	140 076
	Årsavgift konsumtionsavgift el	184 713	190 192
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	42 720	42 720
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 983	17 039
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 791	30 000
	* Avgiftsreducering (avgiftsrabatt) med 50% i december 2019.	3 710 926	3 729 663
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 983	-142 542
	El	-283 056	-290 280
	Uppvärmning	-589 290	-617 520
	Vatten	-165 786	-163 789
	Renhållning	-125 348	-119 547
	TV, bredband, iptelefoni	-45 828	-45 801
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-431 241	-402 886
	Försäkringar	-72 702	-64 056
	Fastighetsskatt	-131 113	-126 383
	Övriga driftskostnader	-58 064	-119 307
		-2 007 410	-2 092 111
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 403	-9 143
	Förvaltningskostnader	-181 032	-174 846
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 969	-20 630
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 953	-25 809
	Förbrukningsinventarier	0	-1 096
	Medlemsavgifter HSB	-30 400	-30 100
		-276 757	-261 624
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, belysning källare, utbyte elmätare	-55 000	-80 838
	Underhåll mark och utemiljö, motorvärmare, del av asfaltering	-119 513	0
		-174 513	-80 838
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-53 400	-53 400
	Löner för anställda	-19 200	-16 200
	Vicevärdsarvode	-57 600	-55 600
	Övriga personalkostnader	-204	-648
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Sociala avgifter	-25 536	-27 076
		-161 439	-158 424
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-379 121	-359 336
	Markanläggningar	-5 724	0
	Inventarier	-5 094	-2 710
		-389 938	-362 047
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Handelsbanken, SHB 954PF, till 2018-05-08	0	126 379
		0	126 379

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 074 116	18 750 366
Årets investering byggnader, 2018 kodlås	0	323 750
Ingående anskaffningsvärde mark	187 502	187 502
Årets investering markanläggning, asfaltering	858 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 120 179	19 261 618

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 040 980	-8 681 643
Årets avskrivningar byggnader	-379 121	-359 336
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 724	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 425 824	-9 040 980

Utgående bokfört värde

10 694 354 10 220 638

Bokförda värden byggnader	9 654 015	10 033 136
Bokförda värden mark	187 502	187 502
Bokförda värden markanläggningar	852 837	0

Fastighetsbeteckning: Stigslund 51:2 och 51:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	39 000 000	13 000 000	52 000 000	40 200 000
Lokaler		272 000	584 000	856 000	739 000
		39 272 000	13 584 000	52 856 000	40 939 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	443 635	430 636
Årets investeringar, 2018 löpband	0	12 999
Årets försäljning, utrangering	-20 425	0
Utgående anskaffningsvärden	423 210	443 635
Ingående avskrivningar	-425 867	-423 157
Årets avskrivningar	-5 094	-2 710
Årets försäljning, utrangering	20 425	0
Utgående avskrivningar	-410 536	-425 867

Utgående bokfört värde

12 674 17 768

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	80 628	71 673
Förutbetalda, vatten	15 671	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	11 460	11 454
Förutbetalda administration	30 428	15 086
Förutbetalda fastighetsskötsel	56 376	27 456
Upplupen intäkt el	21 675	22 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 587	3 600
	238 825	151 469

**Not 12 Bank**

Handkassa	5 723	3 789
Handelsbanken	2 164 580	2 164 580
	2 170 303	2 168 369

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 973	0	2 924 461	873 847	685 134
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	685 134	-685 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			435 000	-435 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-174 513	174 513	
Årets Resultat					527 446
Belopp vid årets utgång	445 973	0	3 184 948	1 298 494	527 446

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,58%	2022-12-01	1 976 300	43 920
Stadshypotek		1,72%	2020-06-01	2 076 640	86 268
Stadshypotek		1,34%	2021-10-30	1 299 456	27 648
Stadshypotek		1,25%	2020-10-30	2 433 920	37 640
Stadshypotek		1,40%	2022-04-30	1 540 571	35 416
Stadshypotek		1,32%	2021-12-01	1 095 788	95 284
				10 422 675	326 176

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 709 847
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 304 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 791 795

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 749 400	16 749 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 749 400	16 749 400

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	24 884	40 020
	24 884	40 020

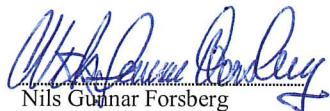
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 920	1 920
Arbetsgivaravgifter	654	1 047
Övriga kortfristiga skulder	3 751	351
	6 325	3 318

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	32 200	32 200
Upplupna sociala avgifter	10 117	10 117
Upplupen el och värme	96 801	114 155
Upplupna räntekostnader	17 239	17 737
Upplupen revision	9 400	9 135
Förutbetalda årsavgifter och hyror	280 828	255 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 668
	446 585	464 568

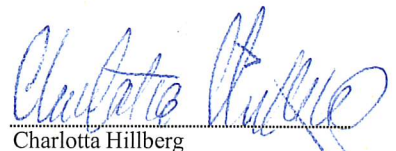
13,5 2020



Nils Gunnar Forsberg



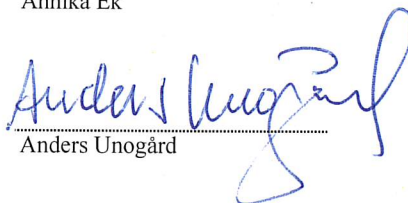
Annika Ek



Charlotta Hillberg

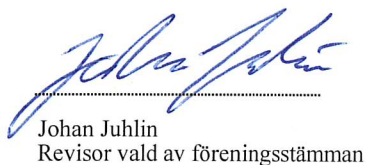


Mats Ek



Anders Unogård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-18



Johan Juhlin
Revisor vald av föreningsstämman



Anja Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sigshöjden i Gävle, org.nr. 785000-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sigshöjden 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. 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 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

AMU

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 Stigshöjden 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 18/5 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Johan Juhlin

Av föreningen vald revisor