

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stralsund med säte i Gävle (org.nr 785000-1087) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gävle Söder 12:3 och 12:4, byggd år 1942 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.

Antal lägenheter (bostadsrätter)	Antal rum	Yta	Total yta
27	1	23,5-41,5	953,0
9	2	55,5-56,5	542,5
3	3	68,5	205,5
1 hyreslokal			36,0
21 parkeringsplatser			

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj 2019. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och en motion.

Föreningen hade vid årets slut 40 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lena Norberg	ordförande
Lisa Wik Persson	vice ordförande
Lina Vestling	sekreterare
Adam Löf	ledamot
André Söderholm	ledamot
Martin Scherp	ledamot
Malin Hemgren	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är alla i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Norberg, Lisa Wik Persson, Lina Vestling och Martin Scherp, två i förening.

Revisor har varit Annika Wikström, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Birgitta Hamrin och Ann-Christine Nyman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Vår- och höststädning har skett med efterföljande middag på Isaks Corner.

Föreningen har inte haft någon studieverksamhet under året.

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: 129.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktningen har skett löpande av styrelsen.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering källartrappa samt lokal Ventilationsarbete Nytt torkskåp
2016	Målning av källargolven i båda trapphuset
2016	Rostsanering och målning av balkongerna
2016	Ventilationsarbete
2017	Byte av torktumblaren och en tvättmaskin
2017	Åtgärda golvet i styrelserummet
2018	Byte av en tvättmaskin
2018	Målning av parkeringslinjer

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av lägenhetsdörrar och lås
2020	Målning av källarfönster
2020	Obligatorisk ventilationskontroll
2020	Målning av trapphus
2023	Putsmålning av fasader och sockel

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 109.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,7% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 807 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: En mindre höjning för att följa indexuppräknings för driftskostnader som föreningen har.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Övrigt: Styrelsen har en mejladress för kontakt; brfstralsund@gmail.com

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 462	1 469	1 465	1 460	1 460
Rörelseresultat i tkr	239	96	173	26	74
Resultat efter finansiella poster i tkr	157	14	88	-98	-103
Balansomslutning i tkr	9 696	9 577	9 733	9 671	10 074
Soliditet %	37	36	35	35	34
Årsavgift/kvm* i kr	802	802	802	802	802
Driftskostnad/kvm i kr	441	442	497	485	463
Räntekostnad/kvm i kr	47	47	50	73	105
Bankskuld/kvm i kr	3 324	3 373	3 419	3 461	3 651

*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	Balanse- rat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 395	0	1 346 998	2 010 747	14 308
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	14 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			129 000	-129 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	0
Årets resultat					157 165
Belopp vid årets utgång	72 395	0	1 475 998	1 896 055	157 165

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 346 998
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	129 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	1 475 998

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 896 055
Årets resultat	157 165
Summa	2 053 220

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 053 220**

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 1 461 618 1 468 754

Summa rörelseintäkter

1 461 618 1 468 754

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -765 436 -767 942

Övriga externa kostnader

Not 4 -156 087 -176 504

Underhåll enligt plan

Not 5 0 -120 069

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -57 739 -64 545

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -243 687 -243 687

Summa rörelsekostnader

-1 222 949 -1 372 747

Rörelseresultat

238 669 96 007

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

265 466

Räntekostnader och liknande resultatposter

-81 769 -82 165

Summa finansiella poster

-81 504 -81 699

Årets resultat

157 165 14 308

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

7 736 027

7 970 958

Inventarier och installationer

Not 9

4 252

13 008

Summa materiella anläggningstillgångar

7 740 279

7 983 966

Summa anläggningstillgångar

7 740 279

7 983 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

42

1 288

Avräkningskonto HSB

1 004 482

675 747

Övriga kortfristiga fordringar

44

56

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

81 378

46 287

Summa kortfristiga fordringar

1 085 946

723 378

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

0

866 362

Summa kortfristiga placeringar

0

866 362

Kassa

958

958

Bank

Not 12

868 939

2 470

Summa kassa och bank

869 897

3 428

Summa omsättningstillgångar

1 955 842

1 593 168

Summa tillgångar

9 696 121

9 577 134

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

72 395

1 475 998

1 548 393

72 395

1 346 998

1 419 393

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 896 055

157 165

2 053 220

2 010 747

14 308

2 025 055

Summa eget kapital

Not 13

3 601 613

3 444 449

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 14

4 926 649

4 926 649

2 446 047

2 446 047

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 14

Not 15

Not 16

Not 17

Not 18

846 673

17 809

85 330

3 706

0

214 341

3 412 067

17 809

45 373

52

300

211 037

1 167 859

3 412 067

17 809

45 373

52

300

211 037

3 686 638

Summa skulder

6 094 508

6 132 685

Summa eget kapital och skulder

9 696 121

9 577 134

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 1,9% 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. Beskattnings 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 2.098.899 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 363 788	1 363 788
	Hysesintäkt lokaler	33 324	33 324
	Hysesintäkt garage och bilplatser	53 400	53 400
	Hysesintäkt övrigt	0	1 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 352	13 640
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 754	2 802
		1 461 618	1 468 754
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-61 032	-49 654
	Sotning	0	-25 606
	El	-29 781	-30 579
	Uppvärmning	-244 566	-249 962
	Vatten	-75 035	-75 600
	Renhållning	-52 338	-51 732
	TV, bredband, iptelefoni	-39 176	-38 339
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-165 311	-155 510
	Försäkringar	-20 500	-19 428
	Fastighetsskatt	-55 263	-51 140
	Övriga driftskostnader	-22 434	-20 392
		-765 436	-767 942
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 403	-9 142
	Förvaltningskostnader	-117 031	-133 845
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 009	-12 954
	Föreningsverksamhet	-2 820	-2 529
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-210
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
	Arrende, hyra, leasing	-2 124	-2 124
		-156 087	-176 504
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll huskropp, 2018 tvättmaskin och renov. styrelserum	0	-120 069
		0	-120 069
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-28 630	-30 720
	Vicevärdsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-1 500	-2 640
	Revisionsarvode	-4 375	-7 888
	Sociala avgifter	-13 234	-13 297
		-57 739	-64 545
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-234 931	-234 931
	Inventarier	-8 756	-8 756
		-243 687	-243 687

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

12 126 801

12 126 801

Ingående anskaffningsvärde mark

15 500

15 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 142 301

12 142 301

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 171 343

-3 936 412

Årets avskrivningar byggnader

-234 931

-234 931

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 406 274

-4 171 343

Utgående bokfört värde

7 736 027

7 970 958

Bokförda värden byggnader

7 720 527

7 955 458

Bokförda värden mark

15 500

15 500

Fastighetsbeteckning:

Söder 12:3 och 12:4

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1970

13 800 000

7 600 000

21 400 000

16 560 000

Lokaler

156 000

0

156 000

146 000

13 956 000

7 600 000

21 556 000

16 706 000

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

Ingående anskaffningsvärden

118 383

118 383

Utgående anskaffningsvärden

118 383

118 383

Ingående avskrivningar

-105 375

-96 619

Årets avskrivningar

-8 756

-8 756

Utgående avskrivningar

-114 131

-105 375

Utgående bokfört värde

4 252

13 008

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

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

Förutbetalda försäkring

21 627

20 500

Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning

7 602

0

Förutbetalda kabel-TV och bredband

10 035

9 793

Förutbetalda administration

14 654

7 265

Förutbetalda fastighetsskötsel

26 929

8 522

Upplupna ränteintäkter

0

30

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

531

177

81 378

46 287

Not 11 Kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar Bank, fasträntekonto	0	866 362
	0	866 362

Not 12 Bank

Länsförsäkringar Bank	868 939	2 470
	868 939	2 470

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 395	0	1 346 998	2 010 747	14 308
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	14 308	-14 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			129 000	-129 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					157 165
Belopp vid årets utgång	72 395	0	1 475 998	1 896 055	157 165

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,56%	2021-01-30	2 446 047	51 768
Stadshypotek		1,50%	2020-01-02	778 905	17 024
Stadshypotek		1,25%	2022-04-30	2 548 370	16 000
				5 773 322	84 792

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 926 649
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	339 168
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 349 362

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 738 000	6 738 000
varav i eget förvar	2 922 000	2 922 000
Summa ställda säkerheter	9 660 000	9 660 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	17 809	18 077
Uttag	0	-268
	<u>17 809</u>	<u>17 809</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 706	52
	<u>3 706</u>	<u>52</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	300
	<u>0</u>	<u>300</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

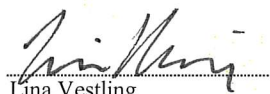
Upplupna löner och arvoden	28 900	28 190
Upplupna sociala avgifter	9 081	7 129
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 483	37 131
Upplupna räntekostnader	14 207	13 972
Upplupen revision	9 400	9 135
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 757	96 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513	19 000
	<u>214 341</u>	<u>211 037</u>

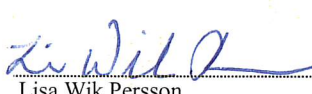
21/4 2020

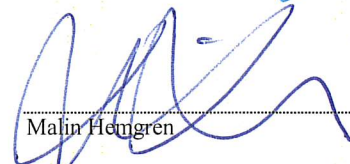

Adam Löf


André Söderholm


Lena Norberg


Lina Vestling


Lisa Wik Persson


Malin Hengren


Martin Scherp

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20


Annika Wikström

Revisor vald av föreningsstämman

Sundsvall 200608


BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stralsund i Gävle, org.nr. 785000-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

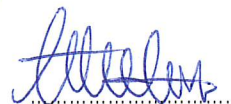
Gävle den 20/5 2020

Bundsvale 200608



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Annika Wikström

Av föreningen vald revisor