ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Lärkan 13 I Gränna

Org.nr: 726000-3491

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lärkan 13 i Gränna

Org. nr. 726000-3491

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheten Lärksången 13 i Gränna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Sjögatan 77 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	2	rok	349,0	m²
		8	st	3	rok	592,0	m²
		14	st			941,0	m²
Garage	Hyresrätt	9	st			164,5	m²
		9	st			164,5	m²
Totalt		23	st			1 105,5	m²

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

- Relining av stammarna (2010)
- Jordade kontakter samt nya elledningar i samtliga lägenheter (2011)
- Rörelsebelysning trapphus (2012)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rensning av ventilationskanaler samt åtgärdande av upptäckta fel (2016)
- Rörrenovering avlopp (2016)
- Byte av expansionskärl och rörarbete (2017)
- Renovering av tappvattenledningar (2018)
- Nytt nyckelsystem (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Byte cirkulationspump
- Byte garageportar, ny el i garage samt garage målade
- Asfaltering av parkering

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.
De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya balkonger samt inglasning

Aktiviteter

Föreningen har anordnat städdagar.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes fr o m 2016-01-01 med 3,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna ytterligare tillsvidare. Årsavgifter inklusive förbrukningsavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 591 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Telia, Digital-TV

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25 På stämman deltog 13 (12) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gustav Johansson	ordförande
Margaret Bardh	ledamot
Christer Johansson	ledamot
Per Karlsson	ledamot
Gunhild Skenberg	ledamot
Marita Standar	ledamot
Bengt Svensson	ledamot
Torvald Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Karlsson, Gustav Johansson, Gunhild Skenberg, Bengt Svensson och Marita Standar.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Johansson, Margaret Bardh, Gustav Johansson och Per Karlsson, två i förening.

Vicevärdar har varit Margaret Bardh och Christer Johansson.

Revisor har varit Bruno Lago, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Gustav Johansson.

Valberedning har varit Margareta Dahl samt Ulla Karlsson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	573	574	574	569	583
Res. efter finansiella poster, tkr	-273	120	174	-27	192
Soliditet, %	55%	60%	57%	48%	49%
Balansomslutning, tkr	1 624	1 955	1 810	1 838	1 848
Eget kapital, tkr	895	1 168	1 048	874	901
Taxeringsvärde, tkr	6 020	3 831	3 831	3 831	3 534
- varav byggnad, tkr	4 441	2 985	2 985	2 985	2 801
Underhållsfond tkr	507	751	648	665	539
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	591	591	591	591	607
Långfristig Bankskuld kr/m^2	462	485	507	679	703
Räntekostnader kr/m^2	8	9	13	25	33
Belåningsgrad, % (Långfristig bankskuld/taxvärde)	7%	12%	13%		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 840	751 015	214 279	119 635
Resultatdisp enl stämmobeslut-18			119 635	-119 635
			333 914	
Avsättn enl plan yttre underhåll-19		145 000	-145 000	
Ianspråkt från yttre underhåll-19		-389 256	389 256	
Årets Resultat				-272 863
Belopp vid årets slut	**82 840**	**506 759**	**578 170**	**-272 863**

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	578 170
Årets resultat	-272 863
Till stämmans förfogande	305 307

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	305 307
	305 307

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 506 759 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	573 014	573 506
Summa rörelsens intäkter		573 014	573 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-314 740	-240 836
Periodiskt underhåll		-389 256	-81 948
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 980	-17 710
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-51 787	-47 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-65 915	-61 551
Summa rörelsens kostnader		-839 678	-449 154
Rörelseresultat		**-266 664**	**124 353**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 702	3 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 901	-8 266
Summa finansiella poster		-6 199	-4 718
Årets resultat		**-272 863**	**119 635**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-272 863	119 635
Reservering till fond för yttre underhåll		-145 000	-185 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		389 256	81 948
Resultat efter fondförändring		**-28 607**	**16 583**

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	1 038 126	1 094 897
Mark		18 000	18 000
Markanläggningar	Not 7	170 734	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	4 780
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 881	0
		1 229 741	1 117 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 230 241	1 118 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Lager	Not 11	4 700	4 700
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 163	0
Avräkningskonto HSB Göta		108 639	299 054
Övriga fordringar	Not 12	7 168	9 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 679	16 419
		152 350	329 179
Kassa och bank			
Bankkonton		241 456	507 532
		241 456	507 532
Summa omsättningstillgångar		393 806	836 711
Summa tillgångar		**1 624 047**	**1 954 888**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 840	82 840
Fond för yttre underhåll		506 759	751 015
		589 599	833 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		578 170	214 279
Årets resultat		-272 863	119 635
		305 307	333 914
Summa eget kapital		894 906	1 167 769
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	434 835	456 051
		434 835	456 051
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 216	21 216
Leverantörsskulder		39 744	88 199
Skatteskulder		5 305	0
Fond för inre underhåll		138 574	145 544
Övriga skulder	Not 15	20 939	21 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	68 527	54 831
		294 305	331 068
Summa skulder		729 140	787 119
Summa eget kapital och skulder		**1 624 047**	**1 954 888**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastihetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 per lägnhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

		2019-01-01	2018-01-01
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	490 392	490 392
	Hyror	34 020	33 390
	Värmeintäkter	65 904	65 904
	Övriga intäkter	5 894	7 017
	Bruttoomsättning	596 210	596 703
	Avsatt till inre fond	-23 196	-23 196
		573 014	**573 506**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	45 806	15 768
	Reparationer	20 820	8 844
	El	83 226	88 932
	Vatten	20 680	19 120
	Sophämtning	12 730	12 730
	Kabel-TV, internet	10 108	10 108
	Fastighetsförsäkringar	9 445	7 935
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 956	12 438
	Förvaltningsarvoden	45 104	42 534
	Övriga driftskostnader	47 865	22 426
		314 740	**240 836**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	8 280	8 010
	Medlemsavgifter	9 700	9 700
		17 980	**17 710**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 000	17 667
	Vicevärdsarvode	16 000	16 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	1 125	664
	Sociala kostnader	8 462	10 578
		51 587	46 909
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	**51 787**	**47 109**
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	56 771	56 771
	Inventarier	4 780	4 780
	Markanläggningar	4 364	0
		65 915	**61 551**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2057	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 008 395	2 483 175
	Årets investeringar	0	570 922
	Årets försäljning/ utrangering	0	-45 702
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 008 395	3 008 395
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 913 498	-1 902 429
	Årets avskrivningar	-56 771	-56 771
	Årets försäljning/utrangering	0	45 702
	Utgående avskrivningar	-1 970 269	-1 913 498
	Utgående bokfört värde	**1 038 126**	**1 094 897**
	Taxeringsvärde för Lärksången 13 i Jönköping		
	Byggnad - bostäder	4 313 000	2 850 000
	Byggnad - lokaler	128 000	135 000
		4 441 000	2 985 000
	Mark - bostäder	1 579 000	846 000
		1 579 000	846 000
	Taxeringsvärde totalt	6 020 000	3 831 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Årets investeringar	175 098	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 098	0
	Årets avskrivningar	-4 364	0
	Utgående avskrivningar	-4 364	0
	Bokfört värde	**170 734**	**0**
Not 8	**Inventarier, verktyg och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	39 190	39 190
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 190	39 190
	Ingående avskrivningar	-34 410	-29 630
	Årets avskrivningar	-4 780	-4 780
	Utgående avskrivningar	-39 190	-34 410
	Bokfört värde	**0**	**4 780**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investering	2 881	0
	Utgående anskaffningsvärde	**2 881**	**0**
	Pågående nyanläggning avser balkonger samt inglasning. Beräknad utgift uppgår till ca 2 400 000 kr och beräknas färdig under 2020.		
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	**Lager**		
	Bränslelager	**4 700**	**4 700**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Skattefordran	0	1 213
	Skattekonto	7 168	7 793
		7 168	**9 006**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 679	16 419
		30 679	**16 419**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1415-269972	1,50%	2021-09-30	271 843	10 836
Stadshypotek	07-1415-273718	1,96%	2022-07-30	184 208	10 380
				456 051	21 216

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**434 835**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		349 971
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**21 216**	**21 216**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	1 507 400	1 507 400

Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	12 600	10 700
	Arbetsgivaravgifter	8 339	10 578
		20 939	**21 278**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	291	307
	Övriga upplupna kostnader	21 873	18 720
	Förutbetalda hyror och avgifter	46 363	35 804
		68 527	**54 831**

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Gränna 21 / 4 2020

Bengt Svensson

Per Karlsson

Christer Johansson

Gunhild Skenberg

Gustav Johansson

Margaret Bardh

Marita Standar

Torvald Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bruno Lago
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan 13 i Gränna, org.nr. 726000-3491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 13 i Gränna 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 Lärkan 13 i Gränna 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 revisorssed 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.

Jönköping den 27/4 2020

Malin Johannesson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bruno Lago
Av föreningen vald revisor