

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Förgyllaren med säte i Härnösand (org.nr 788000-0950) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 — 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Förgyllaren 3, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar, och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1 554
8	lokaler (bostadsrätt)	562
1	föreningslokal	105
8	garageplatser i centralgarage	
12	Bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 13 medlemmar.

På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt fråga om att anta nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5. Inga motioner var inlämnade.

Föreningen hade vid årets slut 30 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Göran Bergman	ordförande
Olof Arnqvist	sekreterare
Britt-Inger Zetterlind	brandskyddsansvarig

Johannes Ehinger	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Karin Carnby	ledamot
Magnus Innala	suppleant
Per Gyllenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Göran Bergman, Johannes Ehinger och Olov Arnqvist två i förening.

Revisor har varit Jan-Olov Persson med en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Paola Arnqvist och Birgitta Lundström.

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: 180.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i samband med relining och takåtgärder.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ny putsfasad med isolering och plåtbyte av fönsterbleck, nya stuprör samt målning av alla balkonger. Ny fjärrmanövrerad garageport har monterats och en ny mangel har investerats.
2017	Byte samtliga motorvärmare, målning av källargångar och innerdörrar och torkrum.
2018	Slipning av stengolv samt montage av trapphustapeter. Självständande ledbelysning har monterats i källargångar. Inköp av ny tvättmaskin har utförts .

2019	Utbyte av samtliga fönster i mittsektion mellan Västra Kyrkog.6 och Storgatan 20. Samt relining av köksavlopp. Montering nya takrasskydd och taksäkerhetsannordningar samt rep och målning tak på mellanhuset
------	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2021	Takmålning samt utbyte av entrepartier och källarnedfart renoveras med nya murar och räcken.
2020-2021	Fortsatt relining av återstående avlopp

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2,4 %.

I budget för 2020 ingår 137 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5,5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 547 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning är dels att den allmänna kostnadsnivån för vatten och avlopp, el, fjärrvärme och renhållning ökat och att utbytet av fönster och reliningen av köksavloppen medfört ökade lånekostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året en överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 501	1 433	1 298	1 203	1 226
Rörelseresultat i tkr	51	-148	59	-103	-66
Resultat efter finansiella poster i tkr	-19	-204	20	-119	-79
Balansomslutning i tkr	6 362	4 133	4 658		
Soliditet %	6,0	9,9	13,2	15,1	32,7
Årsavgift lägenheter/kvm* i kr	519	507	498	482	472
Årsavgift lokal/kvm* i kr	807	788	775	759	739
Driftskostnad/kvm i kr	473	561	453	789	453
Räntekostnad/kvm i kr	32	27	27	9	7
Bankskuld/kvm i kr	2401	1 516	1 576	1 169	429

*Årsavgift lägenhet består utav 806.088 kr genom bostadsrättsytan och årsavgift lokal består utav 538.00 kr genom bostadsrättslokalers yta.

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	408 265	96 480	-204 005
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-204 005	204 005
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				-18 732
Belopp vid årets utgång	110 000	588 265	-287 524	-18 732

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	408 265
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	180 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	588 265

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-287 524
Årets resultat	<u>-18 732</u>
Summa	-306 256

Balanseras i ny räkning **-306 256**

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	1 501 421	1 433 124
Summa rörelseintäkter		1 501 421	1 433 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 049 664	-1 245 105
Övriga externa kostnader	Not 4	-230 418	-149 161
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-27 672
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 877	-50 523
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 079	-108 182
Summa rörelsekostnader		-1 450 038	-1 580 643
Rörelseresultat		51 383	-147 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		253	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 368	-56 625
Summa finansiella poster		-70 115	-56 486
Årets resultat		-18 732	-204 005

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 926 811	3 668 559
	<u>4 926 811</u>	<u>3 668 559</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 926 811</u>	<u>3 668 559</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

4 026	868
-------	-----

Avräkningskonto HSB

1 287 846	173 807
-----------	---------

Aktuell skattefordran

Not 9	0	4 693
-------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

201 107	173 350
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	118 732	111 885
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 611 711</u>	<u>464 603</u>
------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 611 711</u>	<u>464 603</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>6 538 522</u>	<u>4 133 162</u>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Förgyllaren i Härnösand

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	110 000	110 000
Fond för yttre underhåll	588 265	408 265
Summa bundet eget kapital	698 265	518 265

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-287 524	96 480
Årets resultat	-18 732	-204 005
Summa fritt eget kapital	-306 256	-107 524

Summa eget kapital

Not 11

392 008 **410 740**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 169 052	3 235 302
Summa långfristiga skulder		5 169 052	3 235 302

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	162 500	132 500
Medlemmarnas inre fond	Not 13	96 142	127 939
Leverantörsskulder		319 108	52 749
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 347	-8 962
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	10 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	396 365	172 361
Summa kortfristiga skulder		977 462	487 120

Summa skulder

6 146 514 **3 722 422**

Summa eget kapital och skulder

6 538 522 **4 133 162**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 Driftskostnader/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkom

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 1,5% 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande 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 72 647 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	806 088	787 212
	Årsavgifter lokaler	538 000	525 417
	Hysesintäkt lokaler	-12 360	-9 810
	Hysesintäkt garage och bilplatser	47 268	46 491
	Hysesintäkt övrigt	14 960	14 560
	Årsavgift konsumtionsavgift el	47 675	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 620	46 620
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 993	5 658
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 177	16 976
		1 501 421	1 433 124
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-105 991	-340 460
	El	-125 621	-58 544
	Uppvärmning	-267 237	-271 273
	Vatten	-80 124	-79 962
	Renhållning	-59 562	-48 550
	TV, bredband, iptelefoni	-43 659	-46 729
	Serviceavtal	-20 724	-14 220
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-246 112	-297 566
	Försäkringar	-29 163	-28 338
	Fastighetsskatt	-50 306	-42 266
	Övriga driftskostnader	-21 165	-17 197
		-1 049 664	-1 245 105
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 155	-9 040
	Förvaltningskostnader	-112 593	-105 807
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 304	-4 442
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 780	-16 648
	Konsulter	-10 887	-525
	Medlemsavgifter HSB	-12 700	-12 700
	Arrende, hyra, leasing	-63 000	0
		-230 418	-149 161
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen, byte källardörr	0	-27 672
		0	-27 672
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-36 000	-33 840
	Löner för anställda	0	-2 400
	Sociala avgifter	-6 577	-7 546
	Utbildning	-1 300	-6 737
		-43 877	-50 523
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-126 079	-108 182
		-126 079	-108 182

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 331 702	7 215 650			
	Årets investering byggnader; Digital Elmätning (2018 Golvslipning trapphus)	146 353	116 052			
	Årets investering byggnader; Takarbeten	432 386	0			
	Årets investering byggnader; Fönsterbyte mellanbyggnad	520 098	0			
	Årets investering byggnader; Relining	285 494	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	296 500	296 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 012 533	7 628 202			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 959 643	-3 851 462			
	Årets avskrivningar byggnader	-126 079	-108 182			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 085 722	-3 959 643			
	Utgående bokfört värde	4 926 811	3 668 559			
	Bokförda värden byggnader	3 392 333	3 372 059			
	Bokförda värden mark	296 500	296 500			
	Fastighetsbeteckning: FÖRGYLLAREN 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		6 200	1 522	7 722	6 202 000
	Lokaler		1 649	1 065	2 714	2 366 000
			7 849	2 587	10 436	8 568 000

Not 9	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	4 693
		0	4 693

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	34 994	29 163
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	788	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	16 355	16 040
	Förutbetald HSB	66 595	66 682
		118 732	111 885

Not 11	Eget kapital				
		Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	110 000	408 265	96 480	-204 005
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-204 005	204 005
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		180 000	-180 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
	Årets Resultat				-18 732
	Belopp vid årets utgång	110 000	588 265	-287 524	-18 732

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,63%	2021-12-30	2 452 500	90 000
Stadshypotek		1,57%	2022-09-01	782 802	42 500
Stadshypotek		1,64%	2022-03-01	1 100 000	0
Stadshypotek		1,60%	2024-09-01	496 250	15 000
Stadshypotek		1,59%	2023-12-01	500 000	15 000
				5 331 552	162 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 169 052**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 650 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 519 052

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 4 912 900 4 002 900
Summa ställda säkerheter 4 912 900 4 002 900

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	127 939	133 143
Uttag	-31 797	-5 204
	96 142	127 939

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 347	-8 962
	3 347	-8 962

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

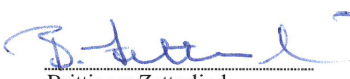
Mervärdeskatt	0	10 533
	0	10 533

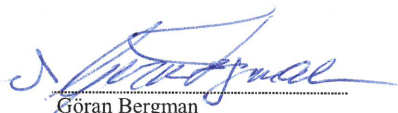
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

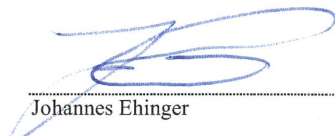
Mototvärmare och belysningsarbeten	0	6 488
Upplupet Slutfakt fönsterbyte	176 653	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 694	49 441
Upplupna räntekostnader	8 133	7 164
Upplupen revision	9 400	9 000
Upplupet HSB	0	2 513
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 485	97 755
	396 365	172 361

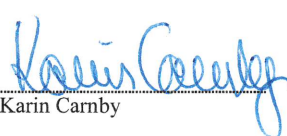
Härnösand

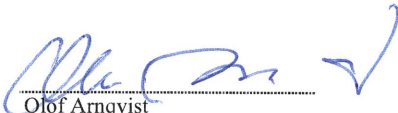
11/5 2020


Brittinger Zetterlind

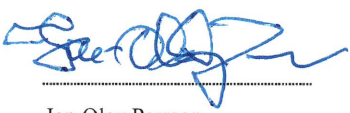

Göran Bergman

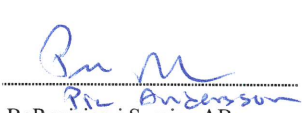

Johannes Ehinger


Karin Camby


Olof Arnqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Jan-Olov Persson
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Förgyllaren i Hämösand, org.nr. 788000-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förgyllaren i Hämösand 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Förgyllaren i Härmösand 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. Revisor 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 provar 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.

Härmösand den 12/5 2020


P. Andersson

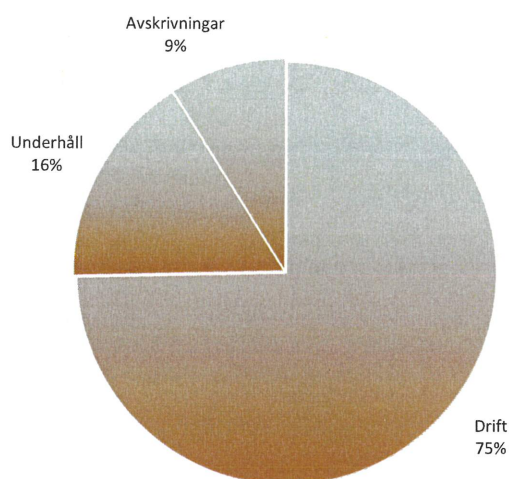
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

