

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gultörnet med säte i Härnösand (org.nr 788000-0935) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gultörnet 6 och Färgkullan 5, bygg år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor. From 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
76	lägenheter (bostadsrätt)	4 813
16	lokaler (hyresrätt)	627
13	garage	
49	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. På stämman deltog 21 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt beslut 2 av 2 om antagande av nya stadgar, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 77 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Robin Sundell	ordförande
Hans Ohlsson	vice ordförande
Lisa Ivarsson	sekreterare
Lars-Göran Boman	ledamot
Johannes Ehinger	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Carin Jidenius	styrelsesuppleant
Suzanne Lindberg	styrelsesuppleant
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robin Sundell, Lisa Ivarsson och Hans Olsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Sundell, Lisa Ivarsson, Hans Olsson och Johannes Ehinger två i förening.

Revisor har varit Bo Ekdahl valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lena Westerberg och Carina Nordlander.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har haft en medlemsträff med temat "hur förbereder man sig för en kris".
Man har även haft den sedvanliga surströmmingsfesten som var mycket lyckad.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 300.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-08-12

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

År	Underhållsåtgärd
2017	Byte av låscylinder/system alla fastigheter
2017	Byte av hiss krokvägen 11
2019	Garage, Parkeringsplatser och motorvärmastolpar
2019	Anläggning av gångväg grönytor till garage/parkering
2019	Takreovering, krokvägen 11 p.g.a. stort läckage på vind och intill lägenhet

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

År	Underhållsåtgärd
2020	Relining av avloppsstammar i källare på Krokvägen 8-10
2020	Porttelefoner på övriga fastighets Entréer
2020	Nya rökluckor i trapphus

Föreningen har påbörjat med större investering av tak på Punkthuset och denna beräknas vara klar 2020.

Avgiften höjdes fr.o.m 2019-01-01 med 0,5%.

I budget för 2020 ingår 229.000kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 776kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade Underhåll och driftkostnader, framför allt fjärrvärme, vatten och sophantering.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över deras verksamhet.

Medlemsinformation

Av föreningens 76 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 340	4 305	4 264	4 258	4 299
Rörelseresultat i tkr	922	799	883	492	1 076
Resultat efter finansiella poster i tkr	426	295	296	-261	228
Balansomslutning i tkr	31 223	30 915	31 488		
Soliditet %	11,4	10,2	9,1	8,2	8,8
Årsavgift/kvm* i kr	772	768	761	761	760
Driftskostnad/kvm i kr	426	468	492	467	465
Räntekostnad/kvm i kr	93	95	111	143	163
Bankskuld/kvm i kr	4 918	4 906	5 006	5 085	5 164

*Årsavgiften består utav årsavgifterna 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resul- tat
Belopp vid årets ingång	169 715	2 215 520	465 806	295 083
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	295 083	-295 083
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-22 098	22 098	
Årets Resultat				425 828
Belopp vid årets utgång	169 715	2 493 422	482 986	425 828

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 215 520
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	300 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-22 098</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 493 422

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	482 987
Årets resultat	<u>425 828</u>
Summa	908 815

Balanseras i ny räkning **908 815**

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	4 335 473	4 305 435
Summa rörelseintäkter		4 335 473	4 305 435

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 315 720	-2 356 999
Övriga externa kostnader	Not 4	-330 616	-328 892
Underhåll enligt plan	Not 5	-22 098	-81 236
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 799	-66 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 173	-673 100
Summa rörelsekostnader		-3 413 406	-3 506 367

Rörelseresultat

922 067 **799 068**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 692	13 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 751	-517 678
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	0
Summa finansiella poster		-496 239	-503 986

Årets resultat

425 828 **295 083**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 207 174	25 893 517
Pågående nyanläggningar	Not 10	444 951	269 793
Summa materiella anläggningstillgångar		27 652 125	26 163 310
Summa anläggningstillgångar		27 652 125	26 163 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 072
Avräkningskonto HSB		1 154 461	856 863
Aktuell skattefordran	Not 11	0	11 916
Övriga kortfristiga fordringar		79 706	60 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	226 335	214 880
Summa kortfristiga fordringar		1 460 502	1 148 257
Bank	Not 13	2 113 689	3 603 635
Summa kassa och bank		2 113 689	3 603 635
Summa omsättningstillgångar		3 574 191	4 751 892
Summa tillgångar		31 226 316	30 915 202



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Gultörnet i Härnösand

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	169 715	169 715
Fond för yttre underhåll	2 493 422	2 215 520
Summa bundet eget kapital	2 663 137	2 385 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	482 987	465 806
Årets resultat	425 828	295 083
Summa fritt eget kapital	908 815	760 888

Summa eget kapitalNot 14 **3 571 953** **3 146 124****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 900 707	12 500 451
Summa långfristiga skulder		24 900 707	12 500 451

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 850 936	14 190 580
Medlemmarnas inre fond	Not 16	249 925	270 849
Leverantörsskulder		103 156	290 721
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 146	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	545 493	516 477
Summa kortfristiga skulder		2 753 656	15 268 627

Summa skulder**27 654 363** **27 769 078****Summa eget kapital och skulder****31 226 316** **30 915 202**

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 from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 1,7% 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 027 451 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 715 704	3 697 332
	Hysesintäkt lokaler	267 056	249 793
	Hysesintäkt garage och bilplatser	120 348	85 188
	Hysesintäkt övrigt	63 510	104 737
	Årsavgift konsumtionsavgift el	153 286	152 688
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 712	15 696
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 857	1
		4 335 473	4 305 435
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-211 347	-192 789
	El	-328 943	-324 083
	Uppvärmning	-704 331	-706 331
	Vatten	-260 529	-266 983
	Renhållning	-132 599	-129 585
	TV, bredband, iptelefoni	-38 714	-38 589
	Serviceavtal	-37 493	-18 323
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-442 094	-526 967
	Försäkringar	-53 090	-52 306
	Fastighetsskatt	-84 050	-67 988
	Övriga driftskostnader	-22 530	-33 055
		-2 315 720	-2 356 999
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 538	-9 113
	Förvaltningskostnader	-274 189	-261 786
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 575	-15 701
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 289	-708
	Konsulter	-2 525	-14 784
	Medlemsavgifter HSB	-26 500	-26 800
		-330 616	-328 892
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder, fläktbyte	-22 098	-13 356
	Underhåll huskropp utvändigt, grundvattenpump, entrédörr	0	-60 280
	Underhåll mark och utemiljö, utebelysning	0	-7 600
		-22 098	-81 236
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-72 331	-47 551
	Löner för anställda	-4 000	0
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-21 018	-12 251
	Utbildning	-1 950	-1 838
		-103 799	-66 140
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-633 789	-672 485
	Markanläggningar	-7 384	-615
		-641 173	-673 100
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter Statshypoteket	-180	0
		-180	0

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 724 396	34 349 018			
	Omklassificering garage, (hiss)	269 793	1 077 923			
	Årets investering; garage, (hiss)	1 685 037	230 778			
	Årets investering; port, porttelefon, postbox 2018	0	66 677			
	Ingående anskaffningsvärde mark	233 000	233 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 759	0			
	Årets investering markanläggning miljöhus 2018	0	110 759			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 022 985	36 068 155			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 174 023	-9 501 538			
	Årets avskrivningar byggnader	-633 789	-672 485			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-615	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 384	-615			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 815 811	-10 174 638			
	Utgående bokfört värde	27 207 174	25 893 517			
	Bokförda värden byggnader	26 871 414	25 483 696			
	Bokförda värden mark	233 000	233 000			
	Bokförda värden markanläggningar	102 760	110 144			
	Fastighetsbeteckning: FÄRGKULLAN 5 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		18 200 000	5 000 000	23 200 000	18 896 000
	Lokaler		1 062 000	383 000	1 445 000	1 130 000
			19 262 000	5 383 000	24 645 000	20 026 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			269 793		1 077 923
	Årets Investering; tak (garage)			394 404		269 793
	Årets Investering; piskbalkong			35 084		0
	Årets Investering; relining			15 463		0
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-269 793		-1 077 923
	Utgående värde pågående nyanläggningar			444 951		269 793
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			0		11 916
				0		11 916
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			56 011		53 090
	Förutbetald kabel-TV och bredband			10 056		9 676
	Förutbetalt HSB			160 268		152 114
				226 335		214 880
Not 13	Bank					
	Swedbank			90 400		90 400
	SBAB			2 023 289		3 513 235
				2 113 689		3 603 635

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 715	2 215 520	465 806	295 083
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	295 083	-295 083
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-22 098	22 098	
Årets Resultat				425 828
Belopp vid årets utgång	169 715	2 493 422	482 986	425 828

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,15%	2020-01-16	1 198 008	13 460
Stadshypotek		1,82%	2021-12-01	7 642 292	128 084
Stadshypotek		1,64%	2021-03-01	296 575	3 180
Stadshypotek		1,64%	2021-03-01	237 328	2 544
Stadshypotek		1,89%	2022-12-01	4 324 256	122 000
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	5 238 042	134 000
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	5 448 616	136 120
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	2 366 526	127 000
				26 751 643	666 388

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 900 707
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 665 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 419 703

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 096 000	35 096 000
Summa ställda säkerheter	35 096 000	35 096 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	270 849	286 910
Uttag	-20 923	-16 061
	249 925	270 849

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 146	0
	4 146	0



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Gultörnet i Härnösand

Org nr 788000-0935

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	143 378	160 748
Upplupna räntekostnader	53 667	67 253
Upplupen revision	9 400	9 000
Upplupet HSB	495	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	337 600	279 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	953	0
	545 493	516 477

Härnösand

25/5 2020

Hans Olsson

Johannes Ehinger

Lars Göran Boman

Lisa Ivarsson

Robin Sundell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-29

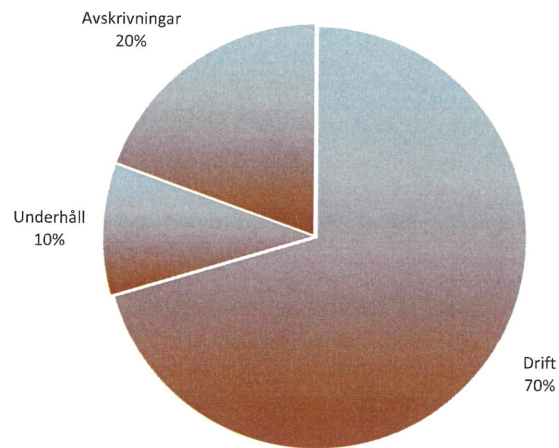
Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen

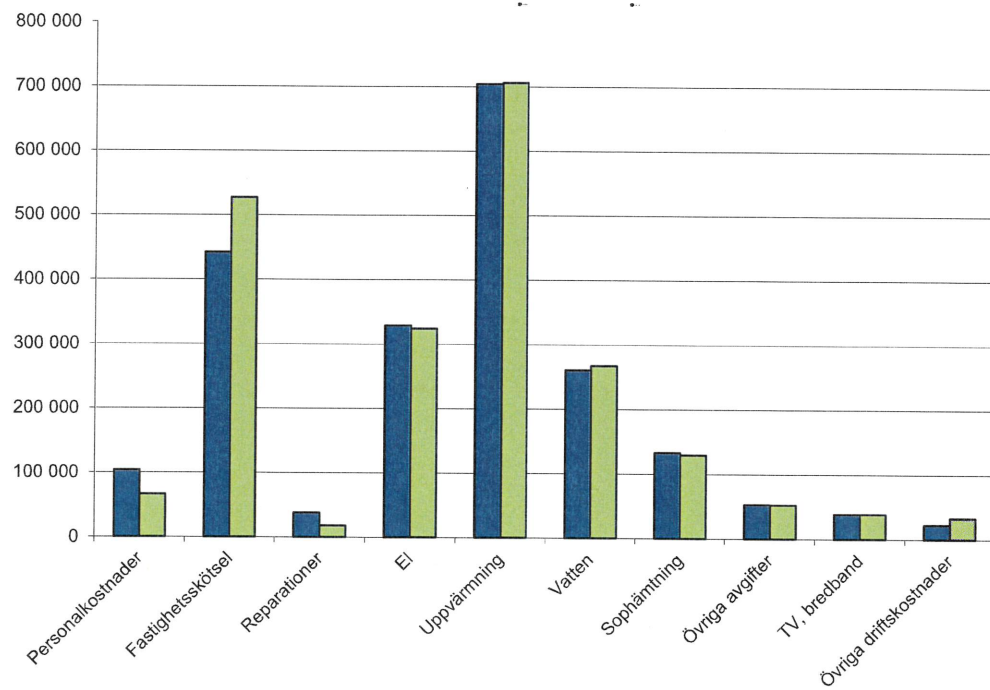
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Cultörnet i Härnösand, org.nr. 788000-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cultörnet i Härnösand 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gultörnet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

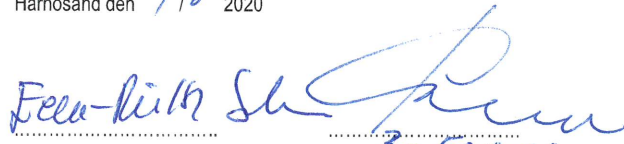
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Härmösand den 29/5 2020


Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor