

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trasten med säte i Härnösand (org.nr 788000-0893) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Staren 13 bestående av 4 huskroppar, byggd år 1967-1968 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. From 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar, kollektivt bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
68	lägenheter (bostadsrätt)	4 456
12	Varmgarage	256
11	Kallgarage	134
19	Bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 69 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Ljungkvist	ordförande
Christin Åman	vice ordförande
Hans J Fernlund	sekreterare
Gunilla Häggmark Forsgren	studieorganisatör
Eva Heimdahl	ledamot
Thomas Svedin	ledamot
Tobias Persson	ledamot
Per Gyllenberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är eventuellt Håkan Ljungkvist.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christin Åman, Hans Fernlund, Gunilla Häggmark Forsgren och Håkan Ljungkvist två i förening.

Revisor har varit Jan-Olov Strandberg med Marika Lundgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karin Andersson & Tore Laurin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under året har studiehandledaren genomfört 4 st filmkvällar i föreningslokalen.

Den 30 september hölls tematräff på Vårsta där Eva Heimdahl, Tobias Persson och Hans Fernlund var närvarande.

Den 19 november hölls utbildning om "Styrelsens arbete och ansvar".

En representant från Apoteket (Angelica från södra sundet) informerade om olika hudpreparat i december.

Föreningens trivselkommitté har bestått av Gerd Lundqvist (sammankallande) och Gun-Britt Hägglöf.

Föreningens samlingslokal har under året varit uthyrd för övernattning 9 gånger.

Studieverksamhet

Under året har styrelsen deltagit med en eller flera ledamöter vid kurser, konferenser och temakvällar vid 3 olika tillfällen. Samtliga aktiviteter har anordnats i HSB:s regi.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Vicevärd har varit HSB Södra Norrland genom Anders Nordström.

Fastighetsservice och trappstädning har skötts av HSB Södra Norrland genom avtal.

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 123.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-30.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	-Plåtinklädnaden runt fönster och balkongdörrar på södra fasaden Gådeåvägen 16 har bytts. -Radonmätning har genomförts i föreningens byggnader.
2016	-Plåtinklädnaden runt fönster och balkongdörrar på södra fasaden Gådeåvägen 20 har bytts. -Nyasfaltering och sättning av nya kantstenar har skett på föreningens parkeringar, uppfarter och en del gångstigar. -Två nya torkskåp och en ny tvättmaskin har monterats i tvättstugan.
2017	-Plåtinklädnaden runt fönster och balkongdörrar på södra fasaderna på Gådeåvägen 18 och Länergatan 4 har bytts. Samma åtgärd på östra fasaden på samtliga hus har också genomförts. -Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
2018	-Plåtinklädnaden runt fönster, balkongdörrar och entréportar på västra och norra sidorna på föreningens samtliga fyra hus har bytts ut. -Porttelefoni har monterats vid entréerna.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	-Takfläktar, byte -Tvättmaskin, byte -Träpanel, 2 ggr strykning
2021	-Värmekulvert, byte (investering) -Målning av hussocklar. -Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida
2022	-Tamburdörrar enkla, lackning blad och karm, 1 sida -Målning av golv i källare. -Byte av centrifug tvättstuga.
2023	-Målning skärmtak balkonger. -Byte av tvättmaskin tvättstuga.
2024	-Balkongräcken plåt profilerad, byte. -Byte av tvättmaskin tvättstuga.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1 %.

I budget för 2020 ingår 146 000 kr för framtida underhåll. och 230 000 kr för framtida investeringar.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften för 2020 är i genomsnitt 679 kr/m2.

Trots att våra totala driftkostnader förväntas stiga med 2,6 % under 2019, kan styrelsen på grund av föreningens goda ekonomi och fortsatt låga låneräntor motivera den låga avgiftshöjningen på 2 %. Driftkostnaderna motsvarar 80 % av våra totala kostnader.

Ekonomisk analys

Föreningens ekonomi är god. Vi amorterar 310 000 kr/år på våra lån vilket är mer än avskrivningen på våra byggnadstillgångar. Amorteringen motsvarar ca 3,2 % av lånesumman. Våra lån är bundna till historiskt låga räntor (under 2 %) i 1 till 3 år framöver.

Se också nyckeltalen i flerårsöversikten nedan.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 4 överlåtelse skett. Av dessa har 4 sålts. Ingen lgh kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 131	3 172	3 139	3 108	3 090
Rörelseresultat i tkr	686	389	447	-141	783
Resultat efter finansiella poster i tkr	540	235	288	-313	538
Balansomslutning i tkr	16 485	15 976	16 227	16 165	16 747
Soliditet %	33,6	31,3	29,3	27,7	28,6
Årsavgift/kvm* i kr	666	659	653	646	640
Driftskostnad/kvm i kr	389	378	417	421	388
Räntekostnad/kvm i kr	36	38	39	44	61
Bankskuld/kvm i kr	2150	2220	2289	2359	2428

*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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 435	2 102 116	2 062 892	234 981
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	234 981	-234 981
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		123 000	-123 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-65 625	65 625	
Årets Resultat				540 103
Belopp vid årets utgång	595 435	2 159 491	2 240 498	540 103

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 102 116
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	123 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-65 625
Fondbehållning vid årets slut:	2 159 491

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 240 498
Årets resultat	540 103
Summa	2 780 601

Balanseras i ny räkning **2 780 601**

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	3 130 547	3 172 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 079	1 063
Summa rörelseintäkter		3 174 626	3 173 396

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 733 882	-1 685 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 152	-336 855
Underhåll enligt plan	Not 6	-65 625	-393 434
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-88 685	-89 181
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-282 142	-279 403
Summa rörelsekostnader		-2 488 487	-2 784 431

Rörelseresultat

686 140 **388 964**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 487	13 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 523	-167 623
Summa finansiella poster		-146 036	-153 984

Årets resultat

540 103 **234 981**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 465 948	11 748 090
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 465 948	11 748 090
Summa anläggningstillgångar		11 465 948	11 748 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	586
Kundfordringar		1 900	0
Avräkningskonto HSB		824 111	259 047
Aktuell skattefordran	Not 11	0	2 595
Övriga kortfristiga fordringar		44 814	37 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	197 152	190 784
Summa kortfristiga fordringar		1 067 976	490 538
Bank	Not 13	3 950 988	3 737 670
Summa kassa och bank		3 950 988	3 737 670
Summa omsättningstillgångar		5 018 964	4 228 208
Summa tillgångar		16 484 912	15 976 298

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		595 435	595 435
Fond för yttre underhåll		2 159 491	2 102 116
Summa bundet eget kapital		2 754 926	2 697 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 240 498	2 062 892
Årets resultat		540 103	234 981
Summa fritt eget kapital		2 780 601	2 297 873
Summa eget kapital	Not 14	5 535 528	4 995 424
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 918 144	6 864 646
Summa långfristiga skulder		4 918 144	6 864 646
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 661 978	3 025 476
Medlemmarnas inre fond	Not 16	704 031	692 777
Leverantörsskulder		252 629	19 352
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 427	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	185	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	403 991	378 438
Summa kortfristiga skulder		6 031 241	4 116 228
Summa skulder		10 949 385	10 980 874
Summa eget kapital och skulder		16 484 912	15 976 298

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	540 103	234 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	282 142	279 403
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	822 246	514 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 375	-16 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	278 511	-175 699
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 088 382	322 311
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-82 194
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-82 194
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-310 000	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-310 000
Årets kassaflöde	778 382	-69 883
Likvida medel vid årets början	3 996 717	4 066 600
Likvida medel vid årets slut	4 775 099	3 996 717

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

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 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 1,6% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 157 976 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 967 948	2 938 608
	Hysesintäkt garage och bilplatser	96 104	96 745
	Hysesintäkt övrigt	3 700	82 544
	Årsavgift konsumtionsavgift el	135 134	132 627
	Avsatt till inre fond	-89 999	-89 999
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 027	8 833
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 633	2 975
		3 130 547	3 172 333
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	3 G Infrastructure Service	44 079	0
	Uthyrning av föreningslokal	0	1 063
		44 079	1 063
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-48 502	-70 917
	El	-275 166	-252 598
	Uppvärmning	-547 878	-550 284
	Vatten	-207 007	-198 747
	Renhållning	-102 394	-86 500
	TV, bredband, iptelefoni	-34 638	-34 616
	Obligatoriska besiktningar	-965	0
	Serviceavtal	-21 007	-15 808
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-371 999	-368 945
	Försäkringar	-40 388	-38 451
	Fastighetsskatt	-60 061	-49 039
	Övriga driftskostnader	-23 877	-19 654
		-1 733 882	-1 685 559
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 688	-9 063
	Förvaltningskostnader	-236 886	-222 413
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 581	-7 055
	Föreningsverksamhet	-14 614	-32 338
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 182	-16 386
	Konsulter	-11 801	-25 200
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
		-318 152	-336 855
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-65 625	0
	Underhåll tak	0	-371 901
	Underhåll garage och bilplatser	0	-14 575
	Underhåll övrigt	0	-6 958
		-65 625	-393 434
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-62 393	-70 532
	Löner för anställda	-8 250	0
	Övriga personalkostnader	-391	0
	Revisionsarvode	-2 875	-2 829
	Sociala avgifter	-12 502	-12 614
	Utbildning	-2 275	-3 206
		-88 685	-89 181
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-282 142	-279 403
		-282 142	-279 403

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 485 103	17 402 909
Årets investering byggnader (porttelefon)	0	82 194
Ingående anskaffningsvärde mark	434 250	434 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 919 353	17 919 353

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 171 263	-5 891 860
Årets avskrivningar byggnader	-282 142	-279 403
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 453 405	-6 171 263

Utgående bokfört värde

11 465 948 11 748 090

Bokförda värden byggnader

11 031 698 11 313 840

Bokförda värden mark

434 250 434 250

Fastighetsbeteckning: STAREN 13

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 000 000	4 177 000	19 177 000	15 663 000
Lokaler		187 000	66 000	253 000	205 000
		15 187 000	4 243 000	19 430 000	15 868 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	29 745	29 745
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering ; maskin	-29 745	0
Utgående anskaffningsvärden	0	29 745

Ingående avskrivningar

-29 745 -29 745

Årets avskrivningar

0 0

Årets försäljning, utrangering ; maskin

29 745 0

Utgående avskrivningar

0 -29 745

Utgående bokfört värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	2 595
	0	2 595

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	44 426	40 388
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 583	11 578
Förutbetalt HSB	141 143	138 818
	197 152	190 784

Not 13 Bank			
SBAB			
		3 950 988	3 737 670
		3 950 988	3 737 670

Not 14 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 435	2 102 116	2 062 892	234 981
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	234 981	-234 981
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		123 000	-123 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-65 625	65 625	
Årets Resultat				540 103
Belopp vid årets utgång	595 435	2 159 491	2 240 498	540 103

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,75%	2020-03-30	4 501 978	187 500
Stadshypotek 164-4251		1,43%	2021-09-30	2 362 668	75 000
Stadshypotek 164-4251		1,57%	2024-04-30	2 715 476	85 000
				9 580 122	347 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 918 144**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 390 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 842 622

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	12 419 000	12 419 000
Summa ställda säkerheter	12 419 000	12 419 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		692 777	674 489
Avsättning		89 999	89 999
Uttag		-78 745	-71 711
		704 031	692 777

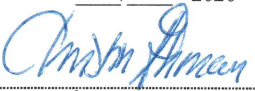
Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		8 427	0
		8 427	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	185	185
	185	185

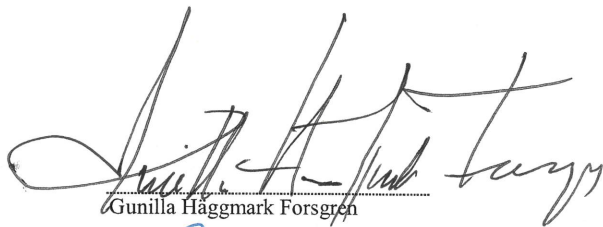
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupet kabel-TV och bredband	0	234
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 660	121 982
Upplupna räntekostnader	18 943	20 172
Upplupen revision	9 400	8 850
Upplupet HSB	0	3 612
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 988	223 588
	403 991	378 438

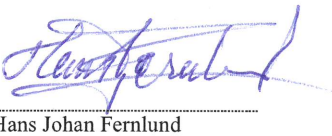
Härnösand

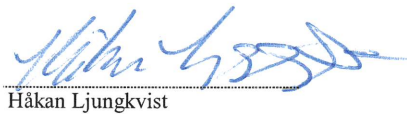
8 / 6 2020

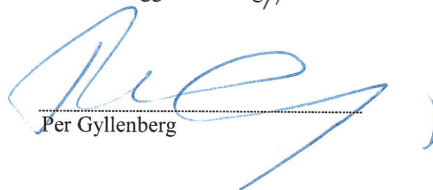

 Christin Åman

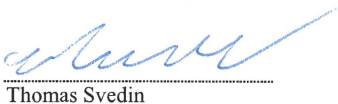

 Eva Heimdahl

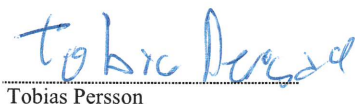

 Gunilla Häggmark Forsgren


 Hans Johan Fernlund

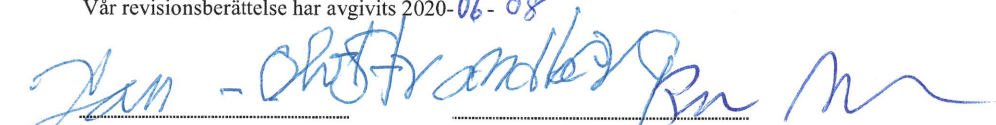

 Håkan Ljungkvist


 Per Gyllenberg


 Thomas Svedin


 Tobias Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-08


 Jan-Olov Strandberg
 Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Pia Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trasten i Härnösand, org.nr. 788000-0893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Trasten 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 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 8 / 6 2020

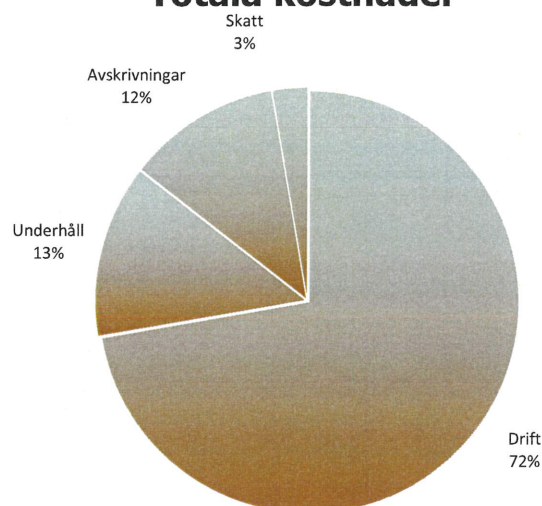
Pia Ance

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

