

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Granen med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0577) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:6, byggd år 1954 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). ↑ SÄT

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från år 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
68	lägenheter (bostadsrätt)	3 832
5	lokaler (hyresrätt)	296
12	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 7 medlemmar, samt 3 övriga deltagare.

Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Jonsson	ordförande
Kristina Andersson	vice ordförande
Anna Karin Andersson Östlin	sekreterare
Lillemor Sällström	ledamot
Kjell Sundman	ledamot
Åsa Bjellman	ledamot
Stefan Eriksson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Jonsson, Lillemor Sällström och Kristina Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Jonsson, Stefan Eriksson, Anna Karin Andersson Östlin och Kristina Andersson två i förening.

Revisor har varit Mikael Ånger vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Britt-Marie Blixt Johansson och Björn Qvick.

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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 149 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-09-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av samtliga fönster, förutom takfönster.
2016	Byte av samtliga ventiler och termostater på radiatorer (element). Iordningställande av rabatter utanför hus 37 & 39, samt slänt mot Djupegatan mellan hus 37 & 39. Byte av två torktumlare.
2017	Färdigställande av rabatter utanför hus 37 & 39. Byggnation av två sophus, för att kunna ta hand om matavfall, enligt nya sophantering i kommunen. Målning av golv och väggar i torkrum. Byte av samtliga takfönster.

2018	Byte av belysning till LED-armaturer i källargångar. Renovering av butikslokal i hus 37 (avslutas under 2019).
2019	Färdigställande av renoveringen av butikslokalen i hus 37, samt ombyggnation/renovering av kök i Östra Församlingssalen

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020 - 2022	Målning av trapphus/källargångar. Underhållsåtgärder på tak. Renovering av torkrum i tvättstuga. Löpande underhåll enligt UH-plan

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 171 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 866 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 663	3 462	3 473	3 435	3 428
Rörelseresultat i tkr	655	378	822	202	775
Resultat efter finansiella poster i tkr	419	131	529	-153	405
Balansomslutning i tkr	18 094	18 135	18 396	18 046	18 722
Soliditet %	33,7	31,3	30,1	27,8	27,6
Årsavgift/kvm* i kr	857	848	840	831	824
Driftskostnad/kvm i kr	482	432	434	516	398
Räntekostnad/kvm i kr	57	60	71	86	90
Bankskuld/kvm i kr	2 654	2 739	2 824	2 908	2 994

*Årsavgiften/kvm 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 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 resultat
Belopp vid årets ingång	109 605	3 123 404	2 312 446	130 957
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	130 957	-130 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				418 852
Belopp vid årets utgång	109 605	3 272 404	2 294 403	418 852

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 123 404
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	149 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 272 404

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 294 403
Årets resultat	<u>418 852</u>
Summa	2 713 255

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 713 255
--------------------------------	------------------

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	3 663 296	3 461 895	
Summa rörelseintäkter		3 663 296	3 461 895	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 989 540	-1 782 951	
Övriga externa kostnader	Not 4	-498 951	-429 529	
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-287 052	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 837	-152 089	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 383	-432 411	
Summa rörelsekostnader		-3 008 711	-3 084 032	
Rörelseresultat		654 585	377 863	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		168	391	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 873	-247 298	
Övriga finansiella poster	Not 8	-28	0	
Summa finansiella poster		-235 733	-246 907	
Årets resultat		418 852	130 957	

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	15 808 672	15 857 683
	<u>15 808 672</u>	<u>15 857 683</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>15 808 672</u>	<u>15 857 683</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 476	2 567
-------	-------

Avräkningskonto HSB

890 818	925 749
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 10	0	1 251
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

9 467	44
-------	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	173 133	138 217
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 076 894</u>	<u>1 067 827</u>
------------------	------------------

Bank

Not 12	1 208 164	1 209 414
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 208 164</u>	<u>1 209 414</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 285 058</u>	<u>2 277 242</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>18 093 730</u>	<u>18 134 925</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 605	109 605
Fond för yttre underhåll	3 272 404	3 123 404
Summa bundet eget kapital	3 382 009	3 233 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 294 403	2 312 446
Årets resultat	418 852	130 957
Summa fritt eget kapital	2 713 255	2 443 403

Summa eget kapital

Not 13 **6 095 264** **5 676 412**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 015 300	10 957 356
Summa långfristiga skulder		8 015 300	10 957 356

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 942 056	350 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	510 333	458 983
Leverantörsskulder		212 194	275 180
Aktuell skatteskuld	Not 16	15 352	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 138	6 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	297 093	410 337
Summa kortfristiga skulder		3 983 166	1 501 157

Summa skulder

11 998 466 **12 458 513**

Summa eget kapital och skulder

18 093 730 **18 134 925**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85% 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 549 591 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 283 905	3 251 400
	Hysesintäkt lokaler	68 164	41 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	96 365	97 210
	Årsavgift konsumtionsavgift el	153 236	145 711
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 900	0
	Avsatt till inre fond	-91 200	-91 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 841	15 703
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 085	1 424
		3 663 296	3 461 895
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-281 914	-82 882
	El	-215 809	-203 594
	Uppvärmning	-638 989	-627 390
	Vatten	-149 503	-152 060
	Renhållning	-86 186	-80 486
	Bevakningskostnader	-10 982	-6 829
	Serviceavtal	-25 190	-5 720
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-384 882	-420 548
	Försäkringar	-58 052	-60 252
	Fastighetsskatt	-90 790	-73 470
	Övriga driftskostnader	-47 243	-69 720
		-1 989 540	-1 782 951
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 938	-9 213
	Förvaltningskostnader	-249 605	-200 917
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 879	-16 610
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-178 749	-157 521
	Konsulter	-17 400	-17 073
	Förbrukningsinventarier	-3 495	0
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
	Arrende, hyra, leasing	-4 485	-3 795
		-498 951	-429 529
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-190 594
	Underhåll installationer	0	-63 176
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-33 282
		0	-287 052
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-62 600	-51 000
	Löner för anställda	0	-31 349
	Vicevärdarvode	0	-18 000
	Övriga arvoden	0	-960
	Övriga personalkostnader	-450	0
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-19 287	-47 280
		-85 837	-152 089
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-434 383	-432 411
		-434 383	-432 411
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Skuldränta skattekonto	-28	0
		-28	0

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 129 481	23 129 481			
	Årets investering byggnader	385 371	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	107 193	107 193			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 622 045	23 236 674			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 378 991	-6 946 580			
	Årets avskrivningar byggnader	-434 383	-432 411			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 813 374	-7 378 991			
	Utgående bokfört värde	15 808 672	15 857 683			
	Bokförda värden byggnader	15 701 479	15 750 490			
	Bokförda värden mark	107 193	107 193			
	Fastighetsbeteckning:	HELENEDAL 3:6				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1954	19 800 000	7 000 000	26 800 000	22 000 000
	Lokaler		650 000	389 000	1 039 000	747 000
			20 450 000	7 389 000	27 839 000	22 747 000
Not 10	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			0	1 251	
				0	1 251	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			61 246	58 052	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			30 255	30 255	
	Förutbetald HSB			79 263	49 358	
	Förutbetald Securitas			2 369	0	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	552	
				173 133	138 217	
Not 12	Bank					
	Konto i Handelsbanken			1 208 164	1 209 414	
				1 208 164	1 209 414	

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 605	3 123 404	2 312 446	130 957
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	130 957	-130 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				418 852
Belopp vid årets utgång	109 605	3 272 404	2 294 403	418 852

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,54%	2024-09-30	1 865 300	350 000
Stadshypotek		1,86%	2020-09-30	2 592 056	0
Stadshypotek		1,83%	2022-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek		1,71%	2023-07-30	2 500 000	0
				10 957 356	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 015 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 207 356

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	13 016 000	13 016 000
Summa ställda säkerheter	13 016 000	13 016 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	458 983	414 162
Avsättning	91 200	91 200
Uttag	-39 851	-46 379
	510 333	458 983

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	15 352	-717
Slutskatteskuld föregående år	0	717
	15 352	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	660	660
Arbetsgivaravgifter	691	691
Övriga kortfristiga skulder	4 787	5 306
	6 138	6 657





Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen Securitas	0	500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 025	84 307
Upplupna räntekostnader	18 452	20 517
Upplupen revision	10 000	9 200
Upplupen HSB	5 709	55 545
Upplupen Sita	1 780	1 780
Förutbetalda årsavgifter och hyror	254 127	238 488
	297 093	410 337

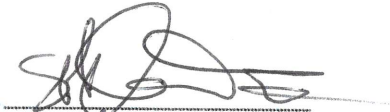
Hudiksvall ^{3/6} / 2020

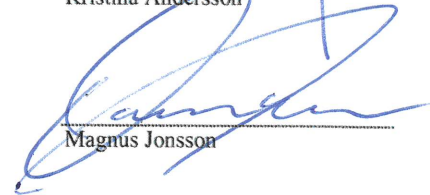

Anna Karin Andersson - ~~Bottin~~



Kjell Sundman


Kristina Andersson

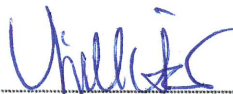

Lillemor Sällström



Stefan Eriksson


Magnus Jonsson


Åsa Bjellman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-10


Mikael Ånger
Revisor vald av föreningsstämman

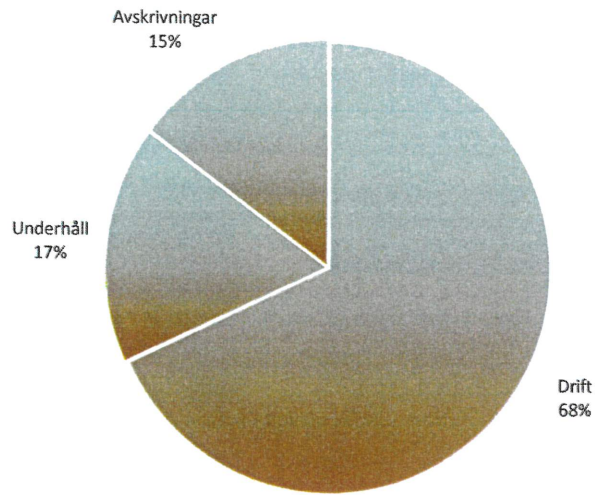

Richard Ohlsson,
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



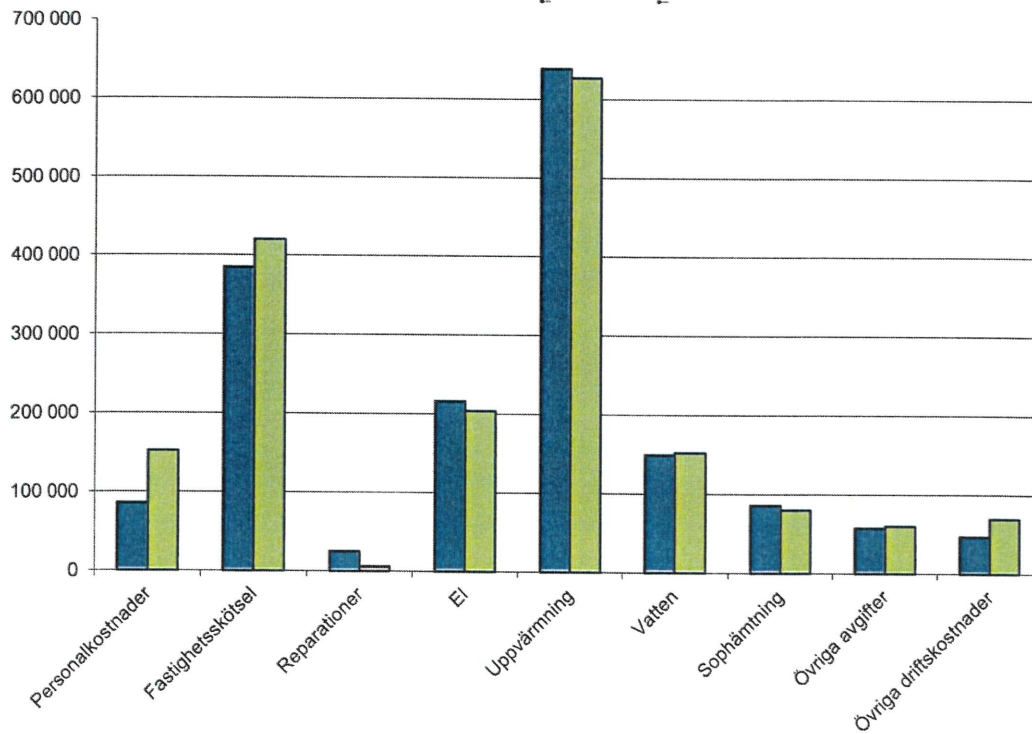


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signature or initials.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Hudiksvall, org.nr. 787500-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Hudiksvall 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. Revisorens 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 Granen i Hudiksvall 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

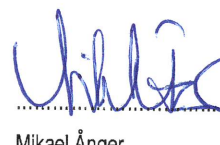
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Hudiksvall den 10 / 6 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Ånger

Mikael Ånger
Av föreningen vald revisor