

ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Håstavillorna med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-4202) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åvik 26:10, byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och fr om 2020 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
94	lägenheter (bostadsrätt)	5 601
47	garage	
60	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 95 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordinarie ledamöter:

Mona Mikaelsson Törnblom

Linda Flinthammar

Lennart Persson

Andrietta Lönnman

Magnus Jonsson

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Suppleanter:

Agneta Wallner	suppleant
Tomas Persson	suppleant
Jenny Fredin	suppleant
Per-Åke Östlund	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamot Andrietta Lönnman och Lennart Persson samt suppleanter Jenny Fredin, Agneta Wallner och Thomas Persson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mona Mikaelsson Törnblom, Linda Flinthammar, Lennart Persson och Andrietta Lönnman, två i förening.

Revisor har varit Greger Hansson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tord Philström och Thomas Thornell.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under året har ett medlemsmöte ägt rum.

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

Sedan augusti 2019 har Magnus Jonsson, HSB Södra Norrland varit föreningens förvaltare.

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: 331 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-25.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte armaturer på stolpbelysning. Ommålning av garage samt plåtslagning av skorstenar, takluckor mm.
2016	ommålning
2018	Renovering av ytskickt centraltvättstugan. Målning av fasad och tak på centraltvättstugan samt utbyte av diverse tvättutrustning. Omläggning av asfalt norra parkeringen samt en del av gästparkeringen vid Ankargatan 7. Underhållsputsning av ankargatan 17 och 29. Påbörjat utbyte av lekplatsutrustning.
2019	Tänkt renovering av fasader – målning/plåtklädnad av fönster Ankargatan 6-8 samt renovering av 2 st trapphus blev inställt på grund av andra/större behov av åtgärder på området.
2019	10 nya motorvärmplatser vid Ankargatan 30-31. Nytt betalningsätt för gästparkering via Securitas. Inköp av projektorduk till samlingsalen. Påbörjad genomgång av värme och ventilation i alla lägenheter – avslutas våren 2020. Påbörjad genomgång av trasiga/hårda lister i fönster i alla lägenheter samt kontroll av lister till lägenheter med egna ytterdörrar – avslutas våren 2020. Byte av avfuktare i torkrum i tvättstugan hus 6-8. Avverkning av halvdöda träd/ ej längre gick att beskära samt stubbfräsning. Lekplatsen i ordningsställd. Påbörjad tillverkning av fem nya bord med bänkar utomhus – avslutas våren 2020.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Avsluta påbörjade projekt 2019. Takbestiktning av alla huskroppar. Borttagning av plåtbeklädnad av fönster/brandstegar som inte går att öppna. Målning invändigt av sophus. Nya ytterdörrar till lägenheter med egen ytterdörr samt nya portdörrar. Gruppanslutning Telia IP telefoni – fiber 100/100 – internet.
2021 - 2024	Renovering/utebyte av värmecentraler i alla huskroppar. Renovering alternativt nya fönster i alla lägenheter. Renoveringen av huskropp 6-8 som var tänkt att göra 2019.

Föreningen har påbörjat med större investering av energiåtgärder i lägenheter och värmecentraler, denna beräknas vara klar under 2020.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 389 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,7% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 1 002 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade fasta kostnader till leverantörer och framtida underhållskostnader

Medlemsinformation

Av föreningens 94 medlemslägenheter har under året 15 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 15 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 116	5 983	5 895	5 791	5 713
Rörelseresultat i tkr	1 385	1 128	936	1 530	1 643
Resultat efter finansiella poster i tkr	628	403	85	679	566
Balansomslutning i tkr	39 409	39 035	39 427	39 098	38 710
Soliditet %	6,4	4,9	3,8	3,6	2,0
Årsavgift/kvm* i kr	995	976	957	939	929
Driftskostnad/kvm i kr	631	552	571	531	510
Räntekostnad/kvm i kr	139	132	155	156	196
Bankskuld/kvm i kr	6 314	6 370	6 423	6 477	6 530

*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 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	450 856	380 077	670 497	403 077
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	403 077	-403 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		331 000	-331 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-65 544	65 544	
Årets Resultat				627 674
Belopp vid årets utgång	450 856	645 533	808 119	627 674

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	380 077
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	331 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-65 544
Fondbehållning vid årets slut:	645 533

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	808 119
Årets resultat	627 674
Summa	1 435 793

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 435 793
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



RESULTATRÄKNING		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 116 114	6 024 887
Summa rörelseintäkter		6 116 114	6 024 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 531 760	-3 091 216
Övriga externa kostnader	Not 4	-354 607	-263 993
Underhåll enligt plan	Not 5	-65 544	-647 369
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 860	-139 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 125	-755 417
Summa rörelsekostnader		-4 730 896	-4 897 363
Rörelseresultat		1 385 218	1 127 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 410	14 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 309	-739 142
Övriga finansiella poster	Not 8	-645	0
Summa finansiella poster		-757 544	-724 447
Årets resultat		627 674	403 077

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	29 151 928	29 822 506
Pågående nyanläggningar	Not 10	139 936	0
Inventarier och installationer	Not 11	10 423	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 302 287	29 822 506
Summa anläggningstillgångar		29 302 287	29 822 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 378	7 360
Kundfordringar		0	1 429
Avräkningskonto HSB		3 259 568	2 194 715
Övriga kortfristiga fordringar		12 644	6 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 149	218 359
Summa kortfristiga fordringar		3 314 739	2 428 422
Kassa		1 400	17 046
Bank	Not 13	6 790 505	6 767 265
Summa kassa och bank		6 791 905	6 784 311
Summa omsättningstillgångar		10 106 644	9 212 733
Summa tillgångar		39 408 931	39 035 240

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		450 856	450 856
Fond för yttre underhåll		645 533	380 077
Summa bundet eget kapital		1 096 389	830 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		808 119	670 497
Årets resultat		627 674	403 077
Summa fritt eget kapital		1 435 793	1 073 575

Summa eget kapitalNot 14 **2 532 182** **1 904 508****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 076 718	15 901 718
Summa långfristiga skulder		24 076 718	15 901 718

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 286 918	19 774 418
Medlemmarnas inre fond	Not 16	185 229	190 056
Leverantörsskulder		458 590	328 059
Aktuell skatteskuld	Not 17	26 144	4 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	214 913	218 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	628 237	713 490
Summa kortfristiga skulder		12 800 031	21 229 014

Summa skulder**36 876 749** **37 130 732****Summa eget kapital och skulder****39 408 931** **39 035 240**

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 Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftkostnad 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 525 700 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 575 764	5 466 384
	Hysesintäkt garage och bilplatser	240 110	233 848
	Hysesintäkt övrigt	2 180	3 840
	Årsavgift konsumtionsavgift el	260 609	238 992
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	-2 231	0
	Övriga intäkter i verksamheten	0	1 970
	Intäkt andrahandsupplåtelse	774	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 280	24 549
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 628	55 304
		6 116 114	6 024 887
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-575 451	-276 577
	El	-392 574	-358 387
	Uppvärmning	-1 098 541	-1 102 221
	Vatten	-210 970	-256 221
	Renhållning	-176 817	-169 467
	Bevakningskostnader	-516	-4 218
	TV, bredband, iptelefoni	-77 832	-78 028
	Obligatoriska besiktningar	-79 436	0
	Serviceavtal	-29 092	-4 625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-617 754	-575 082
	Försäkringar	-83 943	-80 830
	Fastighetsskatt	-143 800	-122 250
	Övriga driftskostnader	-45 034	-63 310
		-3 531 760	-3 091 216
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-267 031	-188 650
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 553	-23 190
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 532	-11 040
	Förbrukningsinventarier	-11 153	0
	Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
		-354 607	-263 993
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-246 408
	Underhåll installationer	-24 625	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-2 119
	Underhåll mark och utemiljö	-40 919	-160 910
	Underhåll målning trapphus samt fasad	0	-237 932
		-65 544	-647 369



Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	0	0
Löner för anställda	0	-7 470
Vicevärdarvode	-28 800	-57 600
Övriga arvoden	-49 496	-45 300
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 609	-25 999
Utbildning	-3 955	0
	<u>-106 860</u>	<u>-139 369</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-670 579	-755 417
Inventarier	-1 546	0
	<u>-672 125</u>	<u>-755 417</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter till bank	<u>-645</u>	<u>0</u>
	<u>-645</u>	<u>0</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 320 927	40 320 927			
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 376 427	40 376 427			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 553 920	-9 798 504			
	Årets avskrivningar byggnader	-670 579	-755 417			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 224 499	-10 553 920			
	Utgående bokfört värde	29 151 928	29 822 506			
	Bokförda värden byggnader	29 096 428	29 767 006			
	Bokförda värden mark	55 500	55 500			
	Fastighetsbeteckning:	Åvik 26:10 i Hudiksvall				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1989	34 000 000	8 600 000	42 600 000	35 400 000
	Lokaler		631 000	969 000	1 600 000	1 605 000
			34 631 000	9 569 000	44 200 000	37 005 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering (energiåtgärder/UC) (ber klart år 2020, till en kostn av 1 500 tkr)			139 936		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			139 936		0
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			60 676		60 676
	Årets investeringar			11 969		0
	Utgående anskaffningsvärden			72 645		60 676
	Ingående avskrivningar			-60 676		-60 676
	Årets avskrivningar			-1 546		0
	Utgående avskrivningar			-62 222		-60 676
	Utgående bokfört värde			10 423		0
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			38 149		218 359
				38 149		218 359
Not 13	Bank					
	SBAB			6 790 505		6 767 265
				6 790 505		6 767 265

Not 14 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 856	380 077	670 497	403 077
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	403 077	-403 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		331 000	-331 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-65 544	65 544	
Årets Resultat				627 674
Belopp vid årets utgång	450 856	645 533	808 119	627 674

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,61%	2021-01-12	8 350 000	75 000
SBAB		2,42%	2020-03-30	3 225 000	175 000
Swedbank		1,75%	2021-11-25	5 000 000	0
Swedbank		2,08%	2022-09-25	4 788 359	100 000
Swedbank		2,08%	2020-02-03	7 886 918	50 000
Swedbank		2,16%	2023-09-25	6 113 359	0
				35 363 636	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 076 718
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					33 363 636
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				27 075 000	27 075 000
Kommunalborgen finns för lånen i SBAB				12 200 000	12 200 000
Summa ställda säkerheter				39 275 000	39 275 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde		241 948
Uttag		-51 892
		190 056

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		4 594
		26 144

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt		2 457
Arbetsgivaravgifter		1 339
Övriga kortfristiga skulder		214 601
		214 913

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	66 000	52 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 000	153 521
Upplupna räntekostnader	79 287	67 953
Upplupen revision	10 000	9 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 188
Förutbetalda årsavgifter och hyror	424 356	395 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 594	30 630
	<u>628 237</u>	<u>713 490</u>

Hudiksvall ^{04/} 2020


Andrietta Lönnman


Lennart Persson


Linda Flinthammar


Magnus Jonsson


Monica Törnblom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Greger Hansson

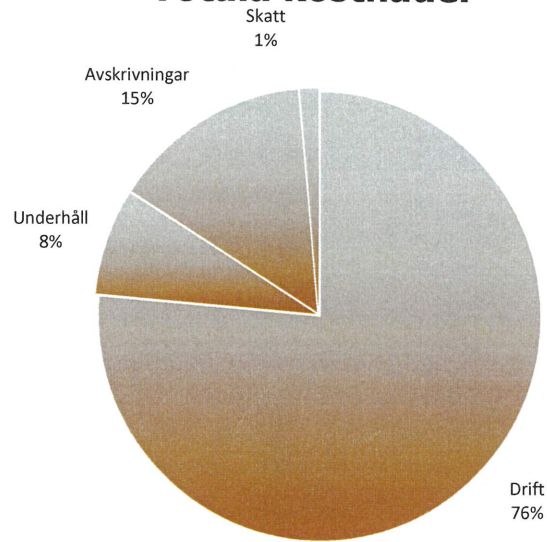
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson

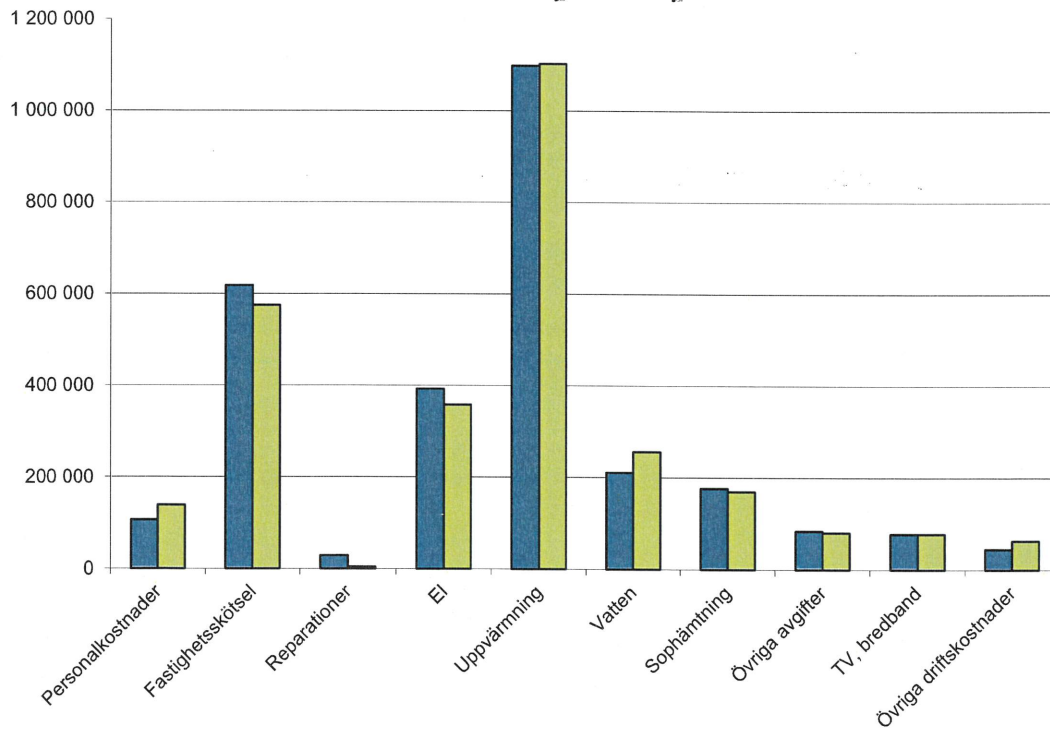
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Håstavillorna i Hudiksvall, org.nr. 716413-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Håstavillorna 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Håstavillorna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6/15 2020


GREGER HANSSON
~~BoRevision AB~~
~~Av HSB Riksförbund~~
~~utsedd revisor~~


Richard Ohlsson
Greger Hansson
Av föreningen vald revisor
BOREVISION
200512