

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sofiedal med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-6561) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sofiedal 8:3, byggd år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
151	lägenheter (bostadsrätt)	11 131
111	garage	
54	bilplatser	
4	husbil/husvagn	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. På stämman deltog 43 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 152 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Wohlin	ordförande, ledamot
Birgit Värhammar	vice ordförande, ledamot
Christina Nilsson	sekreterare, ledamot
Christer Wallin	ledamot
Elin Podoll	ledamot
Stefan Eriksson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgit Värhammar och Christina Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Wohlin, Stefan Eriksson/Förvaltare, Birgit Värhammar och Elin Podoll, två i förening.

Revisor har varit Rolf Ågren vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulf Hånell och Leif Ohlsson.

Representant vid HSB föreningsstämma har varit Birgit Värhammar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Tisdagsluncher, Surströmmingsskiva, Julfest, Modevisning, Syjunta, Boule, Biljard samt Qigong.

Styrelsens kommentarer: Fritidskommitténs och övriga aktiviteter är mycket uppskattade och välbesökta. Vi representerar en levande Bostadsrättsförening.

Studieverksamhet

Styrelsemedlemmar har medverkat i styrelseutbildning, samt utbildning i Söderhamn, utav UH plan.

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

Förvaltare har varit Stefan Eriksson tom augusti, Magnus Jonsson året ut.

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: 319 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 25 September 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Målning betongsocklar, underhållsspolning, fortsatt byte av amaturer, justering gräsmattor, och nedtagning utav häck och buskage.
2016	Förbättring utav ventilation, miljösophus, byte av garagebelysning, reparation tak Hus 1, underhållsspolning inköp 2 tvättmaskiner.
2017	Miljösophus, byte av hissdörrsautomatik 3 hissar, förbättring utav utemiljö, statusbesiktning av hissar, underhållsspolning, gjort 4 husbils parkeringar och 1 carport, inköp 4 tvättmaskiner och 1 torkskåp.
2018	Byte samtliga garageportar, Montering utav 4 testtak på balkonger, Uppfräschning utav lekpark, Uppgradering/Ombyggnation av 2 hissar. Färdigställande utav nytt styrelserum. Påbörjad byggnation utav ny lägenhet.
2019	Färdigställande utav ny lägenhet i Hus 1, uppgradering/Ombyggnation utav 1 hiss, påbörjat målning balkonger, fortsatt byggnation utav tak på balkonger, påbörjat renovering utav garagepanel med plåtbeslagning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Uppgradering / ombyggnation utav 2 hissar, målning utav balkonger, byte av ytterportar i 9 hus kompletterade med kodlås, målning utav trapphus, fortsatt byggnation utav tak på balkongerna avslutat renovering garagepanel med plåtbeslagning.
2021	Uppgradering/ombyggnation av 2 hissar, byte expantionskärl, målning trapphus.
2022	Uppgradering/ombyggnation 2 hissar
2023	Lagning asfaltytor, ev byte 2 st tvättmaskiner
2024	Målning samtliga trapphus, Ny lekutrustning, Rep Staket

Föreningen har påbörjat med större investering av balkongtak, balkongmålning, två nya hissar, renovering garagepanel, byte av ytterdörrpartier m. kodlås. Detta beräknas vara klar 2020-2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 0,9 %.

I budget för 2020 ingår 295 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 902 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Avgifthöjningar samt nyinvestering.

Medlemsinformation

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	10 644	10 390	10 275	10 179	10 162
Rörelseresultat i tkr	2 417	2 849	2 934	2 938	3 572
Resultat efter finansiella poster i tkr	469	810	448	310	254
Balansomslutning i tkr	122 410	123 734	125 469	126 708	128 393
Soliditet %	21,2	20,1	19,1	18,6	18,1
Årsavgift/kvm* i kr	900	895	885	876	876
Driftskostnad/kvm i kr	422	375	398	396	368
Räntekostnad/kvm i kr	176	185	226	239	300
Bankskuld/kvm i kr	8 445	8 766	8 972	9 150	9 319

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2019 har bostadsrättsytan utökas med 53 m² vilket påverkar nyckeltalen.

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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 756 346		4 462 755	11 786 467	810 305
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	810 305	-810 305
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			319 000	-319 000	
Upplåtelse under året	34 165	595 835			
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-497 062	497 062	
Årets Resultat					469 497
Belopp vid årets utgång	7 790 511	595 835	4 284 693	12 774 834	469 497

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 462 755
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	319 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-497 062</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 284 693

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	12 774 834
Årets resultat	<u>469 497</u>
Summa	13 244 330

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 244 330
--------------------------------	-------------------

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	10 644 395	10 390 376
Summa rörelseintäkter		10 644 395	10 390 376

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 700 835	-4 169 002
Övriga externa kostnader	Not 4	-605 705	-501 329
Underhåll enligt plan	Not 5	-497 062	-483 763
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 031	-88 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 357 836	-2 298 489
Summa rörelsekostnader		-8 227 470	-7 541 175

Rörelseresultat

2 416 926	2 849 201
-----------	-----------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 957	8 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 950 906	-2 038 311
Övriga finansiella poster	Not 8	-480	-8 800
Summa finansiella poster		-1 947 429	-2 038 896

Årets resultat

469 497	810 305
---------	---------

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	117 371 038	118 329 730
-------	-------------	-------------

Pågående nyanläggningar

Not 10	245 266	650 186
--------	---------	---------

Summa materiella anläggningstillgångar

	117 616 304	118 979 916
--	-------------	-------------

Summa anläggningstillgångar

	117 616 304	118 979 916
--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

4 139	1 687
-------	-------

Avräkningskonto HSB

917 264	874 297
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar (SBAB)

Not 11	365 875	210
--------	---------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	461 905	340 391
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

1 749 183	1 216 585
-----------	-----------

Bank

Not 13	3 044 041	3 537 550
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

3 044 041	3 537 550
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 793 224	4 754 135
-----------	-----------

Summa tillgångar

122 409 528	123 734 051
-------------	-------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 790 511	7 756 346
Upplåtelseavgifter	595 835	0
Fond för yttre underhåll	4 284 693	4 462 755
Summa bundet eget kapital	12 671 039	12 219 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 774 834	11 786 467
Årets resultat	469 497	810 305
Summa fritt eget kapital	13 244 330	12 596 772

Summa eget kapital

Not 14	25 915 370	24 815 873
--------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	76 198 281	77 923 281
Summa långfristiga skulder		76 198 281	77 923 281

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 801 941	19 186 648
Medlemmarnas inre fond	Not 16	126 573	139 076
Leverantörsskulder		967 079	308 309
Aktuell skatteskuld	Not 17	22 122	1 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 378 162	1 359 689
Summa kortfristiga skulder		20 295 877	20 994 897

Summa skulder

96 494 158	98 918 178
------------	------------

Summa eget kapital och skulder

122 409 528	123 734 051
-------------	-------------

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 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 50 855 033 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 017 817	9 910 934
	Hysesintäkt garage och bilplatser	444 987	443 595
	Hysesintäkt övrigt	9 200	10 400
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	148 425	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 136	24 067
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	830	1 380
		10 644 395	10 390 376

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-872 931	-468 053
	El	-282 571	-306 640
	Uppvärmning	-1 192 626	-1 214 588
	Vatten	-353 679	-382 178
	Renhållning	-225 892	-213 777
	Bevakningskostnader	-3 563	-3 414
	TV, bredband, iptelefoni	-183 537	-158 089
	Serviceavtal	-126 300	-44 640
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 007 389	-996 256
	Försäkringar	-108 817	-104 254
	Fastighetsskatt	-217 240	-193 510
	Övriga driftskostnader	-126 290	-83 603
		-4 700 835	-4 169 002

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 488	-13 675
	Förvaltningskostnader	-403 513	-391 289
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 109	-24 783
	Föreningsverksamhet	-5 401	-17 598
	Kontorsutrustning och -material	-6 677	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-105 579	-4 984
	Konsulter	-938	0
	Medlemsavgifter HSB	-49 000	-49 000
		-605 705	-501 329

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-98 652
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-63 168
	Underhåll installationer	-111 402	-9 950
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-104 379
	Underhåll mark och utemiljö	-35 584	-100 715
	Underhåll garage och bilplatser	-79 664	-63 076
	Underhåll övrigt (SBA)	-270 412	-43 823
		-497 062	-483 763



HSB – där möjligheterna bor

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 300	-68 950
	Övriga personalkostnader	-1 630	-296
	Revisionsarvode	3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-10 101	-16 346
		<u>-66 031</u>	<u>-88 592</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 351 051	-2 291 705
	Markanläggningar	-6 785	-6 785
		<u>-2 357 836</u>	<u>-2 298 489</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-480	-8 800
		<u>-480</u>	<u>-8 800</u>

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 903 781	134 650 934
Årets investering byggnader (ombyggn lgh)	536 644	0
Årets investering byggnader hissrenovering (garageportar)	862 500	1 252 847
Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 537	3 400 537
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	203 540	203 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 907 002	139 507 858

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 170 213	-18 878 508
Årets avskrivningar byggnader	-2 351 051	-2 291 705
Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 915	-1 131
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 785	-6 785
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 535 964	-21 178 128

Utgående bokfört värde

117 371 038 118 329 730

Bokförda värden byggnader	113 781 661	114 733 568
Bokförda värden mark	3 400 537	3 400 537
Bokförda värden markanläggningar	188 840	195 625

Fastighetsbeteckning: Sofiedal 8:3 i Hudiksvall

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	52 000 000	10 200 000	62 200 000	55 200 000
Lokaler		1 471 000	1 593 000	3 064 000	2 791 000
		53 471 000	11 793 000	65 264 000	57 991 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	650 186	0
Årets Investering (balkongtak)	245 266	650 186
Omklassificering till Byggnader & Mark (ombyggn lgh)	-75 186	0
Omklassificering till Byggnader & Mark (hissrenovering)	-575 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	245 266	650 186

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	19 699	210
SBAB	346 176	0
	365 875	210

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	119 700	108 817
Förutbetalda kabel-TV och bredband	99 818	36 564
Förutbetalda HSB	240 178	137 596
Förutbetalda fastighetsskötsel	2 209	2 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	55 310
	461 905	340 391

**Not 13 Bank**

Länsförsäkringar

3 044 041	3 537 550
3 044 041	3 537 550

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 756 346		4 462 755	11 786 467	810 305
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	810 305	-810 305
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			319 000	-319 000	
Upplåtelse under året	34 165	595 835			
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-497 062	497 062	
Årets Resultat					469 497
Belopp vid årets utgång	7 790 511	595 835	4 284 693	12 774 834	469 497

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,49%	2020-06-07	13 589 347	1 073 655
SBAB		1,49%	2020-06-17	2 487 594	177 900
Swedbank		2,13%	2021-08-03	35 602 731	1 000 000
Swedbank		1,93%	2022-03-11	26 250 000	500 000
Swedbank		2,17%	2023-12-21	16 070 550	225 000
				94 000 222	2 976 555

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

76 198 281

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

11 906 220

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

79 117 447

Föreningen har två 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, kommunalborgen finns för alla lån

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	139 076	144 088
Uttag	-12 503	-5 012
	126 573	139 076

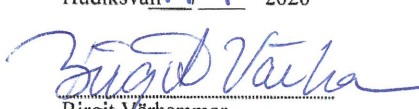
Not 17 Aktuell skatteskuld

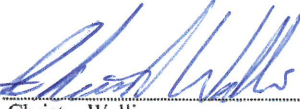
Årets beräknade skatteskuld	22 122	0
Slutskatteskuld föregående år	0	1 174
	22 122	1 174

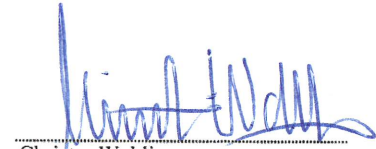


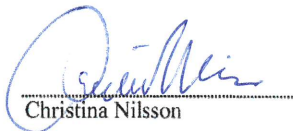
Nöt 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	58 500	68 600
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	158 464	174 209
Upplupna räntekostnader	241 229	245 833
Upplupen revision	15 000	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 748	102 248
Förutbetalda årsavgifter och hyror	898 221	754 799
	1 378 162	1 359 689

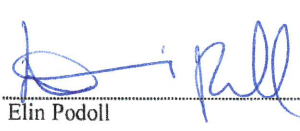
Hudiksvall 29/4 2020

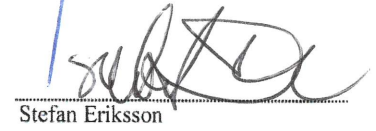

Birgit Värhammar


Christer Wallin

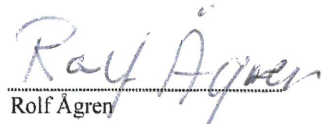

Christer Wohlin


Christina Nilsson

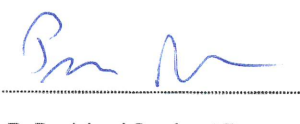

Elin Podoll


Stefan Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-17


Rolf Ågren

Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall, org.nr. 716413-6561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofiedal 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

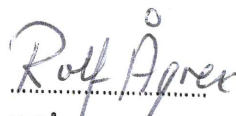
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Hudiksvall den 17/5 2020


BoRevison AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



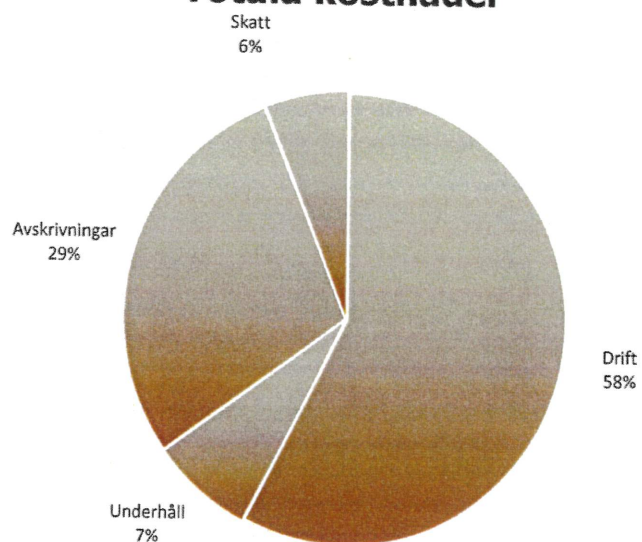
Rolf Ågren

Av föreningen vald revisor



Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

