



Styrelsen för HSB Brf Gråbo i Huskvarna

Org.nr: 726000-3525

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna

Org. nr. 726000-3525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962 på fastigheten Gråbo Gård 11 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. Med anledning av stambyte år 2000/2001 har värdeåret för fastigheten satts till år 1971. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Häradsvägen 6-10.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	66 st	2 rok	4 183,5 m ²
		39 st	3 rok	2 964,0 m ²
		105 st		7 147,5 m ²
P-platser	Hysesrätt	72 st		
Totalt		177 st		7 147,5 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte lägenhetsdörrar och låssystem (2018)
- Ommålning av trapphus (2018)
- Installation av portkods-system (2017)
- Fönsterbyte (2015)
- Byte armaturer i trapphus (2015)
- Nya hissar (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nyinvesteringar och underhåll

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Ombyggnad av el för gemensam enhetsmätning.
- Uteplats vid 6:an.
- Elstolpar med 6 st motorvärmare samt asfaltering av p-platser.
- Nytt kök i föreningsrummet.
- Byte rör i 6:an och 8:an och varmvattenrör i källarplan samt radiator i en lägenhet.
- Nya rörelsestyrda armaturer till källaren.
- Reparation av trasiga brandluckor.
- Ny mangel samt gymtrustning.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 10 september 2019.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Till nästa år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Hiss i 6:an.
- Fasadrengöring och fasadmålning.
- Byte enskilda radiatorer, isolering värmeväxlare, bättring p-platser.

För år 2021 och därefter planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Uppgradering av värmesystem.
- Eventuellt radiatorbyte.
- Takbeklädnad och solpaneler.

Miljöarbete och övrigt

Undersökning ska påbörjas för förutsättningarna för solcellproduktion och avseende markrörelser.

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2017-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 580 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Aktiviteter

Bokcirkel, grillning sommarkvällar med utespel, årsmöte med live-musik, tisdagsfika, pub-aftnar, lucia- och julfirande. Fullvärdigt gym finns för egna bokningar.

HSB-kod

Avvikelse mot koden har skett med att ordföranden ej valts på årsstämman, utan styrelsen fått förtroendet att utse ordföranden inom sig.

PK

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Axcell Fastighetspartner och HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. På stämman deltog 38 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 136 (136) medlemmar, varav 106 (106) röstberättigade, där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ewa Carlsson	ordförande
Bengt Strand	vice ordförande
Olga Pozdeeva	sekreterare
Bo Hedlund	ledamot
Per Andersson	ledamot
Ann Båge	ledamot
Jan-Irvis Scheynius	ledamot
Inger Strandlund	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Strand, Olga Pozdeeva, Bo Hedlund och Ann Båge.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ewa Carlsson, Bengt Strand, Olga Pozdeeva, och Per Andersson, två i förening.

Vicevärdar har varit Ann Båge och Jan-Irvis Scheynius.

Revisor har varit Björn Eriksson med André Boneck som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Jönköping har varit Bo Hedlund och Jan-Irvis Scheynius.

Valberedning har varit Maria Gustafsson och Therese Lind. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 330	4 247	4 139	4 051	4 042
Res. efter finansiella poster, tkr	618	-267	472	821	765
Soliditet, %	26%	23%	24%	22%	19%
Balansomslutning, tkr	22 796	22 589	23 362	23 229	23 053
Eget kapital, tkr	5 916	5 297	5 565	5 092	4 271
Taxeringsvärde, tkr	74 400	58 000	58 000	58 000	50 600
- varav byggnad, tkr	53 000	43 000	43 000	43 000	39 000
Underhållsfond tkr	4 467	4 032	4 338	3 578	2 891
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	569	569	558	558
Långfristig Bankskuld kr/m ²	2 117	2 177	2 233	2 292	2 353
Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)	20%	27%	28%	28%	33%
Räntekostnader kr/m ²	31	31	32	33	37

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	350 505	0	4 032 224	1 181 788	-267 460
Resultatdisp enl stämma			400 000	-667 460	267 460
			4 432 224	514 328	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			500 000	-500 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-465 194	465 194	
Årets resultat					618 448
Belopp vid årets slut	350 505	0	4 467 030	479 522	618 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	479 522
Årets resultat	618 448
	1 097 970

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Balanserat resultat	597 970
	1 097 970

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 967 030 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



HSB – där möjligheter bor

HSB Brf Gråbo i Huskvarna, 726000-3525

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 330 221	4 246 745
Summa rörelsens intäkter		4 330 221	4 246 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 254 759	-2 348 480
Periodiskt underhåll		-465 194	-1 205 711
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 675	-46 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-75 160	-84 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-651 845	-609 429
Summa rörelsens kostnader		-3 493 633	-4 294 750
Rörelseresultat		836 588	-48 005
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 167	1 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 307	-221 202
Summa finansiella poster		-218 140	-219 455
Årets resultat		618 448	-267 460
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		618 448	-267 460
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-500 000	-500 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan		-500 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		465 194	1 205 711
Resultat efter fondförändring		83 642	38 251

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gråbo i Huskvarna, 726000-3525

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	20 816 516	20 895 696
Mark		187 087	187 087
Markanläggningar	Not 7	172 900	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	46 250	31 000
		<u>21 222 753</u>	<u>21 113 783</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>21 223 253</u>	<u>21 114 283</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 150	1 576
Avräkningskonto HSB Göta		1 144 566	1 209 752
Övriga fordringar	Not 10	10 638	10 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	269 024	124 694
		<u>1 432 378</u>	<u>1 346 660</u>

Kassa och bank

Bankkonton		140 556	128 402
		<u>140 556</u>	<u>128 402</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 572 934</u>	<u>1 475 062</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**22 796 187 22 589 345**

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gråbo i Huskvarna, 726000-3525

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

350 505

350 505

4 467 030

4 032 224

4 817 535

4 382 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

479 522

1 181 788

618 448

-267 460

1 097 970

914 328

Summa eget kapital

5 915 505

5 297 057

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 129 127

15 557 735

15 129 127

15 557 735

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

417 052

405 496

Leverantörsskulder

429 967

378 222

Skatteskulder

6 645

2 445

Fond för inre underhåll

413 981

491 928

Övriga skulder

Not 13

1 421

1 508

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

482 489

454 954

1 751 555

1 734 553

Summa skulder

16 880 682

17 292 288

Summa eget kapital och skulder

22 796 187

22 589 345

AK

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Markanläggning	1,8
Inventarier	5,1
	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 439 905 kr.

PK

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 065 916	4 065 916
	Hyror garage och p-platser	86 200	84 200
	Hyror övriga objekt	10 900	15 750
	Elintäkter motorvärmare samt lägenheter (kvartal 4)	70 519	21 000
	Övriga intäkter	97 386	61 179
	Bruttoomsättning	4 330 921	4 248 045
	Hysesbortfall	-700	-1 300
		4 330 221	4 246 745

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	557 419	506 704
	Reparationer	111 069	191 600
	El	216 535	131 930
	Uppvärmning	502 214	594 764
	Vatten	147 005	219 553
	Sophämtning	127 146	135 589
	Kabel-TV, internet	170 890	169 238
	Fastighetsförsäkring	52 736	44 310
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 585	140 385
	Förvaltningsarvoden	141 975	136 542
	Övriga driftskostnader	83 185	77 865
		2 254 759	2 348 480

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 675	9 638
	Medlemsavgifter	37 000	37 000
		46 675	46 638

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 340	27 732
	Vicevärdsarvode	30 000	32 080
	*) Revisorsarvode	-2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	4 599	6 099
	Sociala kostnader	14 221	16 581
		75 160	84 492

*) Reserverade belopp i tidigare bokslut, utbetalning har ej skett till revisor.

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	628 976	601 680
	Inventarier	13 497	7 749
	Markanläggningar	9 372	0
		651 845	609 429

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2070
1971

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Årets investeringar, ombyggnad el till enhetsmätning
Årets försäljning/utrangering
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 930 903 34 539 903
549 796 1 530 000
0 -139 000
36 480 699 35 930 903

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Årets försäljning/utrangering
Utgående avskrivningar

-15 035 207 -14 572 527
-628 976 -601 680
0 139 000
-15 664 183 -15 035 207

Utgående bokfört värde

20 816 516 20 895 696

Taxeringsvärde för Jönköping Gråbo Gård 11

Byggnad - bostäder

53 000 000 43 000 000
53 000 000 43 000 000

Mark - bostäder

21 400 000 15 000 000
21 400 000 15 000 000

Taxeringsvärde totalt

74 400 000 58 000 000

Not 7 Markanläggningar

Årets investeringar, nya parkeringsplatser
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

182 272 0
182 272 0

Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-9 372 0
-9 372 0

Bokfört värde

172 900 0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde
Årets investeringar, köksinredning gemensam lokal
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

38 749 0
28 747 38 749
67 496 38 749

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-7 749 0
-13 497 -7 749
-21 246 -7 749

Bokfört värde

46 250 31 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto
Handkassa

8 638 8 638
2 000 2 000
10 638 10 638

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

269 024 124 694
269 024 124 694

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1569	1,69%	2020-09-30	3 660 000	80 000
Stadshypotek	07-1569-268938	1,26%	2020-07-30	1 929 971	174 884
Stadshypotek	07-1569-273202	1,40%	2021-06-30	1 044 034	67 356
Stadshypotek	07-1569-279749	1,36%	2022-12-01	4 567 117	48 588
Stadshypotek	08-1569-279388	1,22%	2021-10-30	4 345 057	46 224
				15 546 179	417 052

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 129 127

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

13 460 919

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

417 052**405 496****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

20 829 000

20 829 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	840	840
Arbetsgivaravgifter	581	668
	1 421	1 508

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 260	18 905
Övriga upplupna kostnader	133 127	111 481
Förutbetalda hyror och avgifter	335 102	324 568
	482 489	454 954

PK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gråbo i Huskvarna, 726000-3525

Noter

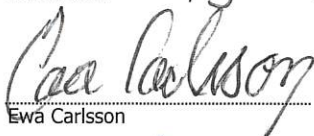
2019-12-31

2018-12-31

Huskvarna

11/3

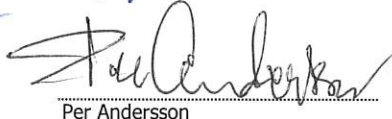
2020


Ewa Carlsson


Bengt Strand

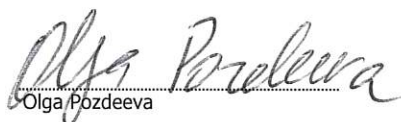

Ann Båge


Bo Hedlund


Per Andersson


Inger Strandlund


Jan-Irvis Scheynius


Olga Pozdeeva

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning


Björn Eriksson

Björn Eriksson
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gråbo i Huskvarna, org.nr. 726000-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

AK

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 Gråbo i Huskvarna 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. 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 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.

Huskvarna den 3 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Eriksson

Av föreningen vald revisor