

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skansegran i Järpen med säte i Åre
(org.nr 792000-2172) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 –
2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skansegran 2, byggd år 1969 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
39	lägenheter (bostadsrätt)	2 517
25	garage	
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Extrastämma hölls 2019-02-14. Ärendet på extrastämman var installation av bergvärmeanläggning. Stämman beslutade att installera bergvärme. 19 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 40 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Håkansson	ordförande
Jan-Ove Lindholm	sekreterare
Bengt-Olof Danielsson	ledamot
Gunilla Jansson	ledamot
Tom Myhre/Willy Runnzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Johan Hyttsten	styrelsesuppleant
Carolin Andersson	styrelsesuppleant
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Ove Lindholm samt suppleanterna Carolin Andersson och Johan Hyttsten.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Håkansson, Jan-Ove Lindholm, Bengt- Olof Danielsson och Gunilla Jansson, två i förening.

Revisor har varit Kurt-Åke Emanuelsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bengt-Olof Danielsson (sammankallande) och Monica Davidsson.

Möten om den yttre miljön har arrangerats.

Styrelsens kommentarer: Bergvärmeanläggning har installerats och tagits i bruk. God överensstämmelse mellan upprättat kalkyl och utfall.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-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 160 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes maj månad 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Dagvattenbrunnar med anslutningar. Entrebroar åtgärdades.
Löpande	Stambyten i samband med badrumsrenoveringar (VVS och golvbrunnsbyten).
2019	Installation bergvärmeanläggning. Total kostnad 2 414 171 kr Lekparken borttagen.
Löpande	Stambyten i samband med badrumsrenoveringar (VVS och golvbrunnsbyten).

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Yttre miljön – grönytor. Fler parkeringsstolpar.
Löpande	Stambyten i samband med badrumsrenoveringar (VVS och golvbrunnsbyten).

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 20 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 638 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 062	2 023	1 981	1 916	1 893
Rörelseresultat i tkr	342	202	393	0	46
Resultat efter finansiella poster i tkr	326	203	393	0	46
Balansomslutning i tkr	6 558	4 340	4 112	3 823	4 162
Soliditet %	61,4	85,0	85,0	81,2	74,5
Årsavgift/kvm* i kr	638	638	624	606	606
Driftskostnad/kvm i kr	330	360	403	569	507
Räntekostnad/kvm i kr	6	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	691	0	0	0	0

*Årsavgiften består utav årsavgiften samt intäkter för uppvärmning genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 300	3 118 702	104 300	202 659
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			202 659	-202 659
Innevarande års avs/dis		53 434	-53 434	
Årets resultat				326 398
Belopp Vid årets slut	271 300	3 172 136	253 525	326 398

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 118 702
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	160 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-106 566</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 172 136

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	253 525
Årets resultat	<u>326 398</u>
Summa	579 923

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	579 923
--------------------------------	----------------

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	2 062 013	2 025 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	37 779
Summa rörelseintäkter		2 064 013	2 063 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-829 944	-905 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 093	-113 173
Underhåll enligt plan	Not 6	-106 566	-125 019
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-530 357	-586 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-141 336	-130 172
Summa rörelsekostnader		-1 722 296	-1 860 539
Rörelseresultat		341 717	202 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		335	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 654	-2
Summa finansiella poster		-15 319	180
Årets resultat		326 398	202 659



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9	5 242 557	2 969 721
-------	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar

Not 10	0	81 348
--------	---	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

	5 242 557	3 051 069
--	-----------	-----------

Summa anläggningstillgångar

	5 242 557	3 051 069
--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

3 850	4 127
-------	-------

Kundfordringar

0	65 569
---	--------

Avräkningskonto HSB

1 143 641	1 160 897
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	0	2 064
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

15 632	14 428
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	152 207	41 418
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

	1 315 330	1 288 503
--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	1 315 330	1 288 503
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	6 557 886	4 339 573
--	-----------	-----------



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	271 300	271 300
Fond för yttre underhåll	3 172 136	3 118 702
Summa bundet eget kapital	3 443 436	3 390 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	253 525	104 300
Årets resultat	326 398	202 659
Summa fritt eget kapital	579 923	306 959

Summa eget kapital

Not 13	4 023 359	3 696 961
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 620 000	0
Summa långfristiga skulder		1 620 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	120 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 15	149 697	157 262
Leverantörsskulder		118 702	61 269
Aktuell skatteskuld	Not 16	381	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	59 050	111 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	466 697	313 080
Summa kortfristiga skulder		914 527	642 612

Summa skulder

2 534 527	642 612
------------------	----------------

Summa eget kapital och skulder

6 557 886	4 339 573
------------------	------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-35 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 2 401 387kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 427 544	1 427 544
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 600	69 000
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	176 232	176 232
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	100 620	100 620
	Övriga intäkter i verksamheten	279 602	245 279
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 047	4 096
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 368	2 468
		2 062 013	2 025 239
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	2 000	0
	Regionalt stöd	0	37 779
		2 000	37 779
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-17 278	-44 706
	El	-185 136	-139 081
	Uppvärmning	-127 295	-267 051
	Vatten	-138 508	-146 165
	Renhållning	-39 086	-27 794
	TV, bredband, iptelefoni	-100 035	-100 035
	Serviceavtal	-1 832	-770
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-141 809	-111 886
	Försäkringar	-24 746	-24 213
	Fastighetsskatt	-34 096	-29 630
	Övriga driftskostnader	-20 123	-14 250
		-829 944	-905 581
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 138
	Förvaltningskostnader	-80 365	-75 142
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 516	-3 618
	Föreningsverksamhet	0	-409
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 700	-5 819
	Förbrukningsinventarier	0	-3 347
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
	Arrende, hyra, leasing	-400	0
		-114 093	-113 173
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Stambyten i samband med badrumsrenoveringar	-99 385	-60 407
	Torktumlare	0	-58 327
	Underhåll övrigt	-7 181	-6 285
		-106 566	-125 019
Not 7	Personalkostnader		
	Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare		
	Arvode till styrelsen	-16 750	-14 500
	Löner för anställda	-324 593	-369 087
	Vicevärdsarvode	-43 200	-43 200
	Övriga arvoden	0	-3 400
	Övriga personalkostnader	-10 343	-10 975
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	-135 471	-141 432
	Utbildning	0	-1 500
		-530 357	-585 094



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-128 301	-123 346
Markanläggningar	-13 034	-6 826
	<u>-141 336</u>	<u>-130 172</u>

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 143 346	5 066 907
Bergvärmepump med utrustning (2018 ombyggnad bef. varmvattensystem)	1 545 070	76 439
Ingående anskaffningsvärde mark	67 030	67 030
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	68 263	68 263
Årets investering markanläggning	869 101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 692 810	5 278 639

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 274 787	-2 151 441
Årets avskrivningar byggnader	-128 301	-123 346
Ingående avskrivningar markanläggningar	-34 131	-27 304
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 034	-6 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 450 253	-2 308 918

Utgående bokfört värde

	5 242 557	2 969 721
Bokförda värden byggnader	4 285 328	2 868 559
Bokförda värden mark	67 030	67 030
Bokförda värden markanläggningar	890 199	34 132

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	7 600 000	2 202 000	9 802 000	8 530 000
Lokaler	1969	177 000	292 000	469 000	404 000
		7 777 000	2 494 000	10 271 000	8 934 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	81 348	0
Årets Investering bergvärmeanläggning	2 332 824	81 348
Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 414 172	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	81 348

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	2 064
	0	2 064

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	29 596	24 746
Förutbetalda kabel-TV och bredband	25 009	16 672
Förutbetalda administration	19 847	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 755	0
	152 207	41 418

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 300	0	3 118 702	104 300	202 659
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	202 659	-202 659
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			160 000	-160 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-106 566	106 566	
Årets Resultat					326 398
Belopp vid årets utgång	271 300	0	3 172 136	253 525	326 398

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäkring		1,54%	2022-06-30	1 740 000	120 000
				1 740 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 620 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 140 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 917 000	3 917 000
varav i eget förvar	0	3 917 000
Summa ställda säkerheter	3 917 000	3 917 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	157 262	160 760
Uttag	-7 565	-3 498
	149 697	157 262

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	381	0
	381	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	39 322	45 468
Personalens källskatt	9 621	8 056
Arbetsgivaravgifter	10 074	10 031
Övriga kortfristiga skulder	33	47 446
	59 050	111 001

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	32 230	0
Upplupen semesterskuld	57 568	111 217
Upplupna sociala avgifter	31 980	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 449	62 088
Upplupen revision	9 412	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	43 950	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 532	123 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 576	6 650
	466 697	313 080

Not 19 Eventualförpliktelser

Fastigo

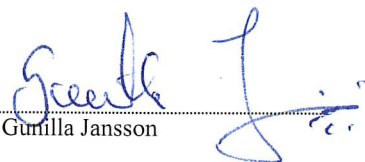
6 629

6 548

7/5 2020



Bengt Olof Danielsson



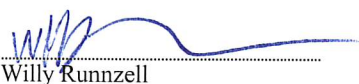
Gunilla Jansson



Håkan Håkansson



Jan-Ove Lindholm



Willy Runzell

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skansekan i Järpen, org.nr. 792000-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Skansekan i Järpen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Skansegran i Järpen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

På grund av förhinder har föreningsvald revisor inte kunnat fullfölja sitt uppdrag, varpå jag är ensam påskrivande revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

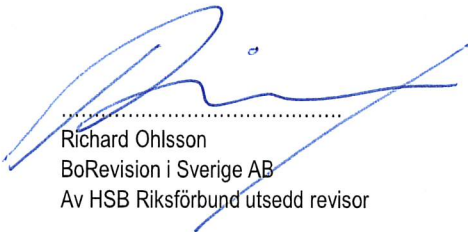
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SUNDSVALL den 20 / 5 2020


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor