



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANDSHÖVDINGEN I MARIESTAD

Organisationsnummer 766000-0600



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Org nr 766000-0600

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 67:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mariestad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar, version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2018-09-07.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 i lägenheterna utfördes och godkändes i dec 2019, nästa gång 2025. Vissa avvikelser (borttagna eller övertapetserade ventiler) i lägenheter har åtgärdats i samband med byte av tilluftsventiler under 2016.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 i butikslokaler och restaurang har slutförts under 2017.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, nr 6009281. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter är Landshövdingen 22, 25 26 och Vaktmästaren 4. Husen färdigställdes år 1957 och genomförde en stamreovering 2004-2005. Den totala bostadsytan uppgår till 7 612 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

	Antal
1 rum och kokvrå	7
2 rum och kök	38
3 rum och kök	19
4 rum och kök	47
Totalt	111

I föreningen finns även 5 st. lokaler med bostadsrätt på 346 kvm, 26 lokaler med hyresrätt på tillsammans 939 kvm varav föreningen disponerar 4 st. för eget bruk, varav 1 st. används för övernattnig. 52 st. garage och ca 50 parkeringsplatser varav 4 med motorvärmare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2019 har nya stolpar med motorvärmarruttag monterats vid Gärdesg.11 så att vi åter har 4 stycken uthyrda platser med eluttag. I samband med detta kompletterades med en ny utebelysning på platsen. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen, senaste uppdatering är från 2019-04-10. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen av föreningens samtliga gemensamma utrymmen samt brandskyddsbesiktning utfördes 2019-10-24. Protokoll från besiktningen har upprättats. Offerter på byte och komplettering av ventilationsaggregat i lokalerna 7001 och 9007 har inhämtats och arbetet har påbörjats i lokal 7001.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning av lägenheter i husen har utförts 2019-12-05 med godkänt resultat.

Kommande underhåll 2020

Fortsättning med ventilationsarbetet i lokal 9007 med nytt till/frånluftaggregat med återvinning planeras.

Arbetet med relining av avlopps-stammarna under husen skall påbörjas och offertförfrågan är utsänd till företag. Arbetet med projektunderlag för åtgärder på våra dagvatten och dräneringar för husen fortsätter och utförs av Skanska.

Renovering av källartrappor och räcken får vänta tills status på dagvatten o dränering är klarlagt.

Ekonomi

Årsavgifter för bostäder och hyror höjdes med 5 % från 2020-01-01.

På grund av stora underhållskostnader de närmaste åren behöver årsavgiften eventuellt höjas med ca 3 % /år ytterligare några år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 428 525 kr, fördelat på 3 lån placerade i Handelsbanken. Amortering /år 596 740 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland	Teknisk och administrativ förvaltning
Bo Revision AB	Revisionsuppdrag
Schneider Electric Svenska AB	Reglerutrustning för värme och varmvatten
Mälarenergi AB	Fastighetsel
Vänerenergi AB	Fjärrvärmeleverans och elnät
Kidde Sweden AB	Brandskyddsutrustning
Colligent	Inkassouppdrag
ComHem AB	Leverans TV telefoni/bredband via kabelnät
Telia AB	Leverans TV telefoni/bredband via fibernät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

Styrelsen har ordet

Vid föreningsstämman 2019 redovisades en övergripande handlingsplan omfattande relining, dränering, fönsterbyte, fasadrenovering samt yttre miljö. Detta kommer att innebära ett ökat lånebehov och en viss avgiftsökning under en 10 årsperiod.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 132 (föregående år 132) medlemmar fördelat på 116 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 13 st bostadsrätter överlåtits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 maj 2019 i föreningslokalen Gärdesgatan 3-5.

Styrelsen samt suppleanter

Jan Olov Karlsson	Ordförande
Kristina Lindahl	vice ordförande
Kristina Mälke	sekreterare
Ulf Stenudd	ledamot
Bengt Hyensjö	ledamot
Gert Winberg	ledamot
Ola Bergqvist	ledamot
Lotta Nilsson	ledamot
Harriet Linder Lindvall	ledamot, utsedd av HSB NVG
Rune Ingemarsson	Suppleant och vicevärd

I tur att avgå vid 2020 års ordinarie stämma är ordförande Jan-Olov Karlsson, samt ledamöterna Kristina Lindahl, Ulf Stenudd samt Ola Bergqvist. Lotta Nilsson avgår på grund utflyttning från föreningen. Kvar i styrelsen är Kristina Mälke, Bengt Hyensjö, Gert Winberg samt Rune Ingemarsson suppleant och vicevärd. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan-Olov Karlsson, Kristina Mälke, Kristina Lindahl och Lotta Nilsson, två i förening.

Vicevärd

Rune Ingemarsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor efter stämman 2018 har varit Torbjörn Henricsson med Anna-Karin Malmen som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Jan-Olov Karlsson med Kristina Lindahl som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Ingemar Odén (sammankallande), samt Birgitta Johansson och Rikard Aronsson .

Miljö/brandskydd

Miljöansvarig Ola Bergqvist, brandskyddsansvarig Ulf Stenudd.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvarig Gert Winberg. Under våren startade åter Canastaspelet och fortsatte under hösten vissa onsdagskvällar. 21 mars ordnades en väffelträff i föreningslokalen. Boule-turneringen på torsdagskvällarna under sommaren har fortsatt med flera deltagare. 16 december bjöd fritidskommittén in till grötfest i föreningslokalen med 22 deltagare. Därutöver har framtidskommittén ordnat med svampplockning, vinprovning och gökotta mm.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 596	5 472	5 351	5 211	5 060
Resultat efter finansiella poster tkr	1 511	726	1 222	914	-2 602
Bankskuld tkr	9 429	10 025	10 622	11 219	11 815
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	643	624	606	589	571
Fond för yttre underhåll tkr	3 009	2 789	2 538	2 037	1 738
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	109	108	105	109	92

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resul- tat
Belopp vid årets ingång	225 540	0	2 789 148	3 423 516	726 172
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	726 172	-726 172
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-80 000	80 000	
Årets resultat					1 511 207
Belopp vid årets slut	225 540	0	3 009 148	3 929 688	1 511 207

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 149 688
Årets resultat	1 511 207
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>80 000</u>
Summa till stämmans förfogande	5 440 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 440 895
Summa	

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 009 148.

Resultat efter fondförändring

1 291 207 

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 596 289	5 472 325
Summa intäkter		5 596 289	5 472 325
Driftskostnader	Not 2	-3 260 735	-3 443 379
Underhållskostnader	Not 3	-80 000	-571 872
Personalkostnader	Not 4	-110 340	-86 972
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-479 321	-479 321
Summa rörelsekostnader		-3 930 396	-4 581 544
Rörelseresultat		1 665 893	890 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 840	3 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-157 526	-167 710
Summa finansiella poster		-154 686	-164 608
Årets resultat		1 511 207	726 172
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-300 000	-823 000
Disposition underhållsfond		80 000	571 872
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-220 000	-251 128
Resultat efter fondförändring		1 291 207	475 044

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	14 786 923	15 266 244
	<u>14 786 923</u>	<u>15 266 244</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

14 787 423 15 266 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	2 526	39 322
	115 574	159 051

Skattefordran

Not 11	1 768 306	1 819 899
--------	-----------	-----------

Övriga fordringar

	<u>137 598</u>	<u>81 392</u>
	2 024 004	2 099 664

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kortfristiga placeringar

Not 12	2 300 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 324 004 3 099 664

Summa tillgångar

19 111 427 18 366 407

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

225 540

225 540

3 009 148

2 789 148

3 234 688

3 014 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 929 688

3 423 516

1 511 207

726 172

5 440 895

4 149 688

8 675 583

7 164 376

Summa eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 831 785

9 428 525

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

596 740

596 740

Leverantörsskulder

296 510

489 351

Övriga skulder

Not 16

41 318

35 043

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

669 491

652 372

1 604 059

1 773 506

10 435 843

11 202 031

Summa skulder

Summa Eget kapital och skulder

19 111 427

18 366 407



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0600

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0600

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 186 220	5 047 684
	Hyror	498 272	478 294
	Bortfall årsavgifter	-87 900	-51 275
	Bortfall hyror	-10 415	-14 316
	Övriga intäkter	10 112	11 938
		5 596 289	5 472 325
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	878 932	980 864
	Tv/datakostnader	43 734	43 639
	Reparationer	82 309	70 646
	El	133 317	133 066
	Uppvärmning	1 095 606	1 166 642
	Vatten	353 104	334 028
	Sophämtning	110 414	121 863
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 617	142 140
	Medlemsavgifter	48 227	47 519
	Försäkringar	71 055	68 243
	Förvaltningsarvoden	182 064	180 644
	Övriga driftskostnader	73 301	153 956
	Övriga kostnader	3 055	129
		3 260 735	3 443 379
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	80 000	571 872
		80 000	571 872
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	46 392	11 100
	Vicevärdsarvode	44 994	36 000
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	5 972	25 816
	Sociala kostnader	11 983	13 056
		110 340	86 972
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	479 321	479 321
		479 321	479 321
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	586	664
	Övriga ränteintäkter	2 254	2 438
		2 840	3 102
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	157 526	167 710
		157 526	167 710

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Årets investeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Bokfört värde

Taxeringsvärde för Landshövdingen 22, 25, 26 samt Vaktmästaren 4.

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark - bostäder

Mark - lokaler

Taxeringsvärde totalt

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

Not 10

Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland

HSB Nordvästra Götaland

HSB Nordvästra Götaland

Not 13

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Ianspråktagande av yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0600

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

Noter 2019-12-31 2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	162358	1,30%	2024-12-01	3 269 085	92 740
Stadshypotek AB	297032	1,33%	2020-09-01	5 109 940	264 000
Stadshypotek AB	323515	1,81%	2022-01-30	1 049 500	240 000
				9 428 525	596 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 831 785

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 444 825

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 12 300 000 12 300 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering) 596 740 596 740

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	29 335	21 989
Arbetsgivaravgifter	11 983	13 054
	41 318	35 043

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 459	0
Förutbetalda hyror och avgifter	480 858	465 601
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	180 174	186 771
	669 491	652 372

Mariestad 15/4 2020

Bengt Hyensjö

Gert Winberg

Harriet Linder-Lindwall

Jan-Olov Karlsson

Lotta Nilsson

Kristina Lindahl

Kristina Mälke

Ulf Stenudd

Ola Bergqvist

Vår revisionsberättelse har 27/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Torbjörn Henricsson
Av föreningen vald revisor

Michael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Landshövdingen, org.nr. 766000-0600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landshövdingen 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.

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 Landshövdingen 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.

Mariestad den 27/4 2020


Mikael Sigvårdsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Torbjörn Henricsson

Av föreningen vald revisor