

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stuvaren med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2598) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sporren 7, byggd år 1967 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (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>
92	lägenheter (bostadsrätt)	7 612
4	lokaler (bostadsrätt)	224
5	lokaler (hyresrätt)	786 (+gemensamhetslokal och övernattningsrum 136
97	garage	
4	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 6:e maj. På stämman deltog 49 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 93 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

PS
EL
FM
OK
2019
20

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Mårtensson	ordförande
Torsten Pettersson	vice ordförande t o m 2019-05-06
Olof Kappinen	Vice ordförande f o m 2019-05-06
Kaj Krook	sekreterare t o m 2019-05-06
Emelie Larsson	sekreterare f o m 2019-05-06
Britta Möree	ledamot
Kent Flodén	ledamot
Petter Stenberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Camilla Olofsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britta Möree, Kent Flodén samt Fredrik Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden och 3 arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Fredrik Mårtensson, Kaj Krook, Torsten Pettersson samt Camilla Olofsson två i förening. Kaj och Torsten ersattes av Olof Kappinen och Kent Flodén i samband med konstituerande möte 2019-05-06

Revisor har varit Elisabeth Margenberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mats Nilsson och Lars Jonsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Städdag, våffeldag, semmeldag, kakbuffé samt luciakaffe.

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

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: 201 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 24 maj.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av hissar 19 L-M. Nya tvättmaskiner. Ny belysning i trapphus.
2016	Tilläggsisolering takbjälklag, Påbörjat fönsterbyte. Färdigställande av belysning i gemensamma utrymmen
2017	Fönsterbyte, utvidgning av balkonger. Rensning ventilationssystem.2
2018	Färdigställande av balkonger. OVK-besiktning.
2019	Asfaltering av garageinfart och justering ytor efter utvidgning av balkong.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Påbörjan relining i föreningens horisontella stammar. En huskropp i taget
2021	Justering av asfaltsytor
2022	Påbörjat byte av takpapp
2023	Målning trapphus och gemensamhetsutrymmen Byte ytterdörrar till lägenheterna samt låssystem
2024	Byte delar i värmesystem

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,9%.

I budget för 2020 ingår 198 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 753 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade kapitalkostnader och övriga kostnadshöjningar.

PS EL
a.k.
FM
Bo

Ekonomisk analys

Från 2010 har en rad större underhållsåtgärder utförts. Stambyte, renovering av bärande pelare i garaget, hissbyte, ventilations- och värme- effektivisering, fönsterbyte, nya tvättmaskiner, installation av led-belysning samt balkongutbyggnad. Detta till en kostnad av drygt 44 miljoner kronor. Föreningens lån uppgår till cirka 33 miljoner kronor vilket motsvarar ca 33% av fastighetsvärdet enligt värdering 2017. Styrelsen har en 5-årig resultatprognos som årligen revideras.

Medlemsinformation

Av föreningens 92 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 037	6 945	6 772	6 675	6 604
Rörelseresultat i tkr	1 284	1 851	2 101	1 501	1 375
Resultat efter finansiella poster i tkr	899	1 475	1 841	1 294	1 074
Balansomslutning i tkr	46 855	46 432			
Soliditet %	26	21	21	22	24
Årsavgift/kvm* i kr	748	735	714	703	691
Driftskostnad/kvm i kr	386	390	429	783	446
Räntekostnad/kvm i kr	45	43	30	25	36
Bankskuld/kvm i kr	3 879	3 885	3 948	2 978	2 240

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

O.K. #A
FM
E. D. K.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Åretsresultat
Belopp vid årets ingång	480 700	6 412 703	2 936 764	1 475 212
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 475 212	-1 475 212
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		201 000	-201 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-442 156	442 156	
Årets Resultat				899 040
Belopp vid årets utgång	480 700	6 171 547	4 653 131	899 040

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 412 703
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	201 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-442 156
Fondbehållning vid årets slut:	6 171 547

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 653 131
Årets resultat	899 040
Summa	5 552 171

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 552 171
--------------------------------	------------------

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	7 037 091	6 947 426
Summa rörelseintäkter		7 037 091	6 947 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 378 973	-3 419 773
Övriga externa kostnader	Not 4	-640 376	-529 838
Underhåll enligt plan	Not 5	-442 156	-47 012
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 853	-118 689
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 553	-980 683
Summa rörelsekostnader		-5 752 912	-5 095 995
Rörelseresultat		1 284 179	1 851 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 491	1 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 955	-377 898
Övriga finansiella poster	Not 8	-675	0
Summa finansiella poster		-385 139	-376 219
Årets resultat		899 040	1 475 212

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 757 413	43 956 966
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 757 413	43 956 966
Summa anläggningstillgångar		42 757 413	43 956 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 798	11 229
Avräkningskonto HSB		2 349 864	1 776 668
Övriga kortfristiga fordringar		79 378	64 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	369 097	335 806
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 809 137	2 188 384
Bank	Not 11	1 288 480	286 469
<i>Summa kassa och bank</i>		1 288 480	286 469
Summa omsättningstillgångar		4 097 617	2 474 853
Summa tillgångar		46 855 030	46 431 819

PS
A.K. FN
EL

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	480 700	480 700
Fond för yttre underhåll	6 171 547	6 412 703
Summa bundet eget kapital	6 652 247	6 893 403

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 653 131	2 936 764
Årets resultat	899 040	1 475 212
Summa fritt eget kapital	5 552 171	4 411 975

Summa eget kapital

Not 12	12 204 418	11 305 378
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 705 164	12 307 500
Summa långfristiga skulder		22 705 164	12 307 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 736 100	21 719 178
Medlemmarnas inre fond	Not 14	132 053	139 818
Leverantörsskulder		405 403	229 787
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 303	1 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 492	17 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	656 096	710 820
Summa kortfristiga skulder		11 945 447	22 818 941

Summa skulder

34 650 611	35 126 441
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

46 855 030	46 431 819
-------------------	-------------------

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 2,2 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 2 796 694 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 661 624	5 556 288
	Årsavgifter lokaler	203 076	199 272
	Hysesintäkt lokaler	521 892	511 821
	Hysesintäkt garage och bilplatser	294 725	295 150
	Hysesintäkt övrigt	13 980	10 405
	Årsavgift konsumtionsavgift el	189 075	211 188
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	138 300	138 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 573	20 206
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 846	4 796
		7 037 091	6 947 426
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-422 085	-279 003
	El	-475 138	-468 826
	Uppvärmning	-951 854	-1 003 433
	Vatten	-307 223	-288 558
	Renhållning	-144 276	-150 607
	TV, bredband, iptelefoni	-83 074	-81 306
	Obligatoriska besiktningar	0	-95 664
	Serviceavtal	-18 203	-32 580
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-652 913	-700 271
	Försäkringar	-109 493	-102 526
	Fastighetsskatt (för högt beräknat F-skatt 2018, 2 270 kr)	-165 234	-159 064
	Övriga driftskostnader	-49 479	-57 936
		-3 378 973	-3 419 773
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-18 680	-9 846
	Förvaltningskostnader	-332 464	-339 910
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 552	-19 987
	Föreningsverksamhet	-10 227	-10 172
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-151 294	-139 902
	Konsulter	-82 715	-10 020
	Medlemsavgifter HSB	-33 400	0
	Kundförluster m m	-44	0
		-640 376	-529 838
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-47 012
	Underhåll mark och utemiljö	-442 156	0
		-442 156	-47 012
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-68 250	-84 382
	Revisionsarvode	-4 500	500
	Sociala avgifter	-17 499	-18 243
	Utbildning	-1 604	-16 564
		-91 853	-118 689
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 104 553	-885 683
	Markanläggningar	-95 000	-95 000
		-1 199 553	-980 683
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-675	0
		-675	0

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 437 149	34 428 906
Årets investering byggnader	0	15 008 243
Ingående anskaffningsvärde mark	1 220 000	1 220 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 938 288	3 938 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 595 437	54 595 437

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 835 183	-8 949 500
Årets avskrivningar byggnader	-1 104 553	-885 683
Ingående avskrivningar markanläggningar	-803 288	-708 288
Årets avskrivningar markanläggningar	-95 000	-95 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 838 024	-10 638 471

Utgående bokfört värde

	42 757 413	43 956 966
Bokförda värden byggnader	38 497 413	39 601 966
Bokförda värden mark	1 220 000	1 220 000
Bokförda värden markanläggningar	3 040 000	3 135 000

Fastighetsbeteckning: Sporren 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus		53 000 000	17 800 000	70 800 000	55 200 000
Lokaler		3 376 000	706 000	4 082 000	3 379 000
		56 376 000	18 506 000	74 882 000	58 579 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	115 514	109 493
Förutbetalad kabel-TV och bredband	56 228	32 716
Förutbetalad HSB avtal	197 355	193 597
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	369 097	335 806

Not 11 Bank

SBAB	1 288 480	286 469
	1 288 480	286 469

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	480 700	0	6 412 703	2 936 764	1 475 212
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 475 212	-1 475 212
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			201 000	-201 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-442 156	442 156	
Årets Resultat					899 040
Belopp vid årets utgång	480 700	0	6 171 547	4 653 131	899 040

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,45%	2020-03-09	664 384	7 360
Swedbank		1,13%	2022-11-25	1 953 372	130 224
Swedbank		1,43%	2021-01-25	3 000 000	0
Swedbank		1,09%	2022-03-25	3 500 000	0
Swedbank		1,14%	2020-02-25	3 500 000	0
Swedbank		1,37%	2020-10-23	5 807 500	100 000
Swedbank		1,22%	2024-11-25	6 566 008	133 992
Swedbank		1,17%	2023-11-24	4 800 000	300 000
Swedbank		1,18%	2025-11-25	3 650 000	200 000
				33 441 264	871 576

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 705 164

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 486 304

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

29 083 384

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

35 349 099

35 349 099

Summa ställda säkerheter

35 349 099

35 349 099

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	139 818	163 932
Uttag	-7 765	-24 114
	132 053	139 818

Not 15 Aktuell skatteskuld

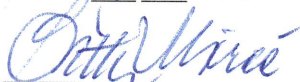
Årets beräknade skatteskuld	10 303	1 863
	10 303	1 863

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	542	13 677
Övriga kortfristiga skulder	4 950	3 798
	5 492	17 475

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna HSB fakturor	0	3 194
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 687	205 439
Upplupna räntekostnader	56 640	25 634
Upplupen revision	17 900	10 000
Upplupen snöröjning	840	5 225
Förutbetalda årsavgifter och hyror	529 029	460 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 420
	656 096	711 468

Sundsvall 16 / 3 2020


Britta Mörée


Petter Stenberg

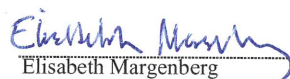

Emelie Larsson


Fredrik Mårtensson


Kent Flodén


Olof Kappinen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-30


Elisabeth Margenberg

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuvaren, org.nr. 789200-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stuvaren 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. Revisorens 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.

Ansvar för uttalanden

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 uppger, 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.

Ansvar för uttalanden i revisionsberättelsen

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.

Ansvar för uttalanden i bostadsrättslagen

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 Stuvaren 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 revisorssed 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.

Rimlig säkerhet

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

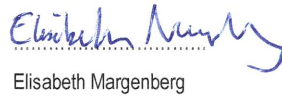
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Sundsvall den 30/5 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

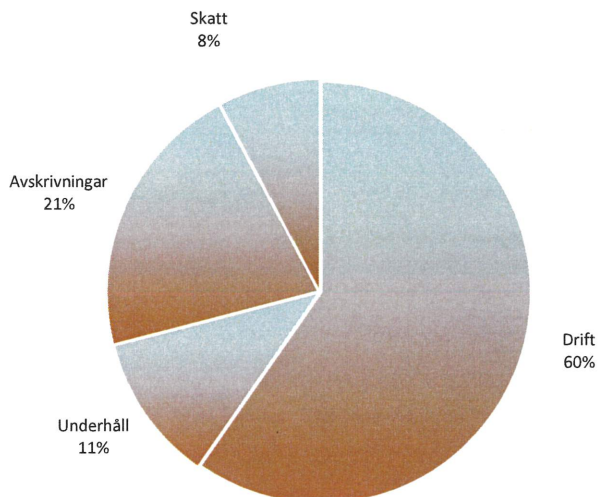


Elisabeth Margenberg

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

