

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bagaren med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0327) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bagaren 12 & 13, byggd år 1958 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektiv bostadrättstilläg. Fr.o.m 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i folksam med försäkringsnr: 416147.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
101	lägenheter (bostadsrätt)	6275,5
2	lokaler (hyresrätt)	42
69	bilplatser (varav 27st är carport)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 29 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 102 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Uppvall	ordförande
Göran Dereskogh	vice ordförande
Leif O Rengman	sekreterare
Birgitta Nord	ledamot
Lars Larsson	ledamot
Ann Catrine Lundström	ledamot
Peter Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Håkan Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Lars Larsson samt Ann Catrine Lundström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Leif Rengman, Lars Larsson två i förening.

Revisor har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor (Borevision).

Valberedning har varit Lena Nätt och Arne Berglund.

Fritidskommite: Lena Nätt och Margot byström 1 år.
Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Under året har sommarfest och julbord genomförts.

Lena Nätt studieorganisatör 1 år.

Styrelsens övriga kommentarer: Förarbetet med att undersöka hur vi skall fortskrida med renoveringen av våra balkonger har upptagit en stor del av styrelsen engagemang. Ett flertal formella och informella möten har genomförts samt några studiebesök.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året fått den sista ersättningen för den brand som var 2016 där inbetalningen uppgick till 345 466. Tidigare har föreningen fått en ersättning utöver denna på 354 404, vilket gör att man totalt sett fått 699 870:- i ersättning avseende skadan för branden.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 202 000kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	-Förbättrat avrinning utanför entréer Kaptensgatan. -Installerat ny styr/regler central för värmesystemet. -Kompletterat med självtändande ledarmaturer i källargångar.
2018	-Översyn hissar. -9st nya p-platser med mv-uttag. -Ny uteplats. - Översyn balkonger. -Bättringsmålning fasadgrund.
2017	-Inrättat två motionsrum. -Liten översyn fasad. -Målning källargolv Norrtullsgatan.
2016	-Omläggning tak. -Målning källargolv. -Byggt brandväggar på vindar.
2015	-Markarbeten Kaptensgatan. -Ny stolpbelysning på gården. -Två nya kallmanglar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	-Modernisering av styrutrustning hiss Kaptensgatan 9B. -Nya större balkonger alternativt renovering av befintliga.
2021	-Modernisera styrsystemet i ytterligare någon hiss.
2022	-Modernisera styrsystemet i ytterligare någon hiss.
2023	-Modernisera styrsystemet i ytterligare någon hiss.
2024	-Modernisera styrsystemet i ytterligare någon hiss. -Renovering/byte av tak kaptensgatan 9A-B.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

I budget för 2020 ingår 155 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Årsavgiften är i genomsnitt 715 kr/m² 2020.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsåret slut haft en extra föreningsstämma där man tog beslut om balkongutbyggnad och inglasning samt fastställande av andelstal för balkongavgift. Balkongprojektet förväntas vara klart under 2020 och kommer genomföras tillsammans med Balco. Projektet kommer att finansieras genom att föreningen upptar nya lån, där kapitalkostnaden sedan fördelas ut på de som får balkonger utefter det andelstal man beslutat om i form av en balkongavgift. Kostnaden för projektet beräknas i dagsläget uppgå utifrån Balcos offert till cirka 13 600 000. Sedan tillkommer det eventuella kostnader för spackling mellan ny och befintlig platta, samt kostnader för eventuell asbets sanering.

Medlemsinformation

Av föreningens 101 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 922	4 913	4 909	4 816	4 812
Rörelseresultat i tkr	1 302	1 134	718	1 343	1 300
Resultat efter finansiella poster i tkr	891	715	291	895	775
Balansomslutning i tkr	31 903	31 475	31 363	31 756	30 516
Soliditet %	40,5 %	38,2 %	36,0 %	34,7 %	33,1 %
Årsavgift/kvm* i kr	715	715	715	700	700
Driftskostnad/kvm i kr	408	400	587	438	408
Räntekostnad/kvm i kr	65	66	68	71	83
Bankskuld/kvm i kr	2 834	2 931	3 027	3 123	3 058

*Årsavgiften består utav 4 485 588 kr 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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	388 570	65 895	2 580 796	8 262 223	715 003
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				715 003	-715 003
Innevarande års avs/dis			-51 396	51 396	
Årets resultat					890 811
Belopp Vid årets slut	388 570	65 895	2 529 400	9 028 622	890 811

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 580 796
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	202 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-253 396</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 529 400

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 028 622
Årets resultat	<u>890 811</u>
Summa	9 919 433

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 919 433
--------------------------------	------------------

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	4 922 436	4 913 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 466	0
Summa rörelseintäkter		5 267 902	4 913 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 579 726	-2 525 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 519	-400 950
Underhåll enligt plan	Not 6	-253 396	-149 847
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 889	-55 948
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-668 404	-647 486
Summa rörelsekostnader		-3 965 934	-3 779 590
Rörelseresultat		1 301 968	1 133 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		269	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 426	-418 820
Summa finansiella poster		-411 157	-418 712
Årets resultat		890 811	715 003

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 28 828 222 29 490 610

Pågående nyanläggningar

Not 10 42 242 0

Inventarier och installationer

Not 11 22 433 20 629

Summa materiella anläggningstillgångar

28 892 897 29 511 238

Summa anläggningstillgångar

28 892 897 29 511 238

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 503 11 350

Avräkningskonto HSB

2 742 054 1 808 364

Aktuell skattefordran

0 718

Övriga kortfristiga fordringar

8 773 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 256 803 144 400

Summa kortfristiga fordringar

3 010 133 1 964 832

Bank

Not 13 0 55

Summa kassa och bank

0 55

Summa omsättningstillgångar

3 010 133 1 964 887

Summa tillgångar

31 903 030 31 476 125

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	388 570	388 570
Upplåtelseavgifter	65 895	65 895
Fond för yttre underhåll	2 529 400	2 580 796
Summa bundet eget kapital	2 983 865	3 035 261

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 028 622	8 262 223
Årets resultat	890 811	715 003
Summa fritt eget kapital	9 919 433	8 977 226

Summa eget kapital	Not 14	12 903 298	12 012 486
---------------------------	---------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 069 382	10 795 364
Summa långfristiga skulder		10 069 382	10 795 364

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 836 270	7 718 108
Medlemmarnas inre fond	Not 16	122 943	122 943
Leverantörsskulder		517 418	197 427
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 656	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	444 063	629 797
Summa kortfristiga skulder		8 930 350	8 668 275

Summa skulder		18 999 732	19 463 639
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		31 903 030	31 476 125
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 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 1,55 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 30 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6.200.218 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 485 588	4 485 588
	Hysesintäkt lokaler	13 272	13 272
	Hysesintäkt garage och bilplatser	152 100	139 725
	Hysesintäkt övrigt	3 758	500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	256 762	257 792
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 456	15 682
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	500	746
		4 922 436	4 913 305
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning från branden 2016 (tidigare inbetalt 754 404:-)	345 466	0
		345 466	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-491 595	-485 763
	El	-306 336	-319 794
	Uppvärmning	-675 886	-686 243
	Vatten	-166 682	-169 612
	Renhållning	-70 539	-70 697
	TV, bredband, iptelefoni	-111 504	-111 504
	Obligatoriska besiktningar	-26 575	0
	Serviceavtal	-78 303	-73 979
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 121	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-439 785	-371 233
	Försäkringar	-73 738	-70 659
	Fastighetsskatt	-106 260	-87 872
	Övriga driftskostnader	-25 402	-78 003
		-2 579 726	-2 525 359
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-10 088	-9 163
	Förvaltningskostnader	-306 671	-295 752
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 974	-18 356
	Föreningsverksamhet	-1 142	-4 876
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 201	-7 593
	Konsulter	0	-14 238
	Förbrukningsinventarier	-899	-4 480
	Medlemsavgifter HSB	-34 300	-34 300
	Arrende, hyra, leasing	-14 244	-12 166
	Kundförluster m m	0	-26
		-383 519	-400 950



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Bagaren i Söderhamn

Org nr 786000-0327

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll Belysning LED	-79 029	0
	Underhåll Hissar	0	-16 319
	Underhåll tvättstuga	0	-69 264
	Underhåll styr- och regler utrustning	-134 527	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-6 715	-25 346
	Underhåll målning	0	-38 918
	Underhåll mark och utemiljö	-33 125	0
		-253 396	-149 847
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen (även rättelse fg år, för lite uppbokat ifjol)	-65 237	-41 620
	Sociala avgifter	-15 002	-12 503
	Utbildning	-650	-1 825
		-80 889	-55 948
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-642 363	-640 316
	Markanläggningar	-20 024	-1 669
	Inventarier	-6 016	-5 501
		-668 404	-647 486

ll
ERS

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 409 765	41 342 769
Årets investering byggnader	0	66 996
Ingående anskaffningsvärde mark	289 000	289 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	600 729	0
Årets investering markanläggning	0	600 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 299 494	42 299 494

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 807 216	-12 166 900
Årets avskrivningar byggnader	-642 363	-640 316
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 669	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 024	-1 669
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 471 272	-12 808 885

Utgående bokfört värde

28 828 222 29 490 610

Bokförda värden byggnader

27 960 186 28 602 549

Bokförda värden mark

289 000 289 000

Bokförda värden markanläggningar

579 036 599 060

Fastighetsbeteckning:

Bagaren 12 & 13 i Söderhamn

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	29 000 000	5 800 000	34 800 000	24 540 000
Lokaler	1993	141 000	45 000	186 000	4 347 000
		29 141 000	5 845 000	34 986 000	28 887 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	42 242	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	42 242	0

Pågående nyanläggningar avser nedlagda kostnader hittills i kommande balkongprojekt & planeras vara klart under 2020.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	38 541	38 541
Årets investeringar	7 820	0
Årets försäljning, utrangering	-11 036	0
Utgående anskaffningsvärden	35 325	38 541
Ingående avskrivningar	-17 912	-12 411
Årets avskrivningar	-6 016	-5 501
Årets försäljning, utrangering	11 036	0
Utgående avskrivningar	-12 892	-17 912
Utgående bokfört värde	22 433	20 629

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	77 795	73 738
Förutbetalad kostnad Hisslarm	1 486	0
Förutbetalad kostnad Anticimex	7 493	0
Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland	127 454	42 640
Förutbetalad kostnad V.V Lokal	1 106	1 106
Förutbetalad kostnad Energibyran	6 996	0
Förutbetalad kostnad Skatteverket	9 656	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 817	26 916
	256 803	144 400

Not 13 Bank

Handelsbanken	0	55
	0	55

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	388 570	65 895	2 580 796	8 262 223	715 003
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	715 003	-715 003
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			202 000	-202 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-253 396	253 396	
Årets Resultat					890 811
Belopp vid årets utgång	388 570	65 895	2 529 400	9 028 622	890 811

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,20%	2020-01-16	2 725 192	30 280
Stadshypotek		2,23%	2019-12-09	1 509 630	150 960
Stadshypotek		2,27%	2020-09-01	2 279 716	24 848
Stadshypotek		2,36%	2021-09-01	3 471 918	37 032
Stadshypotek		2,36%	2022-10-30	881 914	62 996
Stadshypotek		2,36%	2022-10-30	3 221 816	245 112
Stadshypotek		2,08%	2020-10-30	940 000	20 000
Stadshypotek		2,19%	2023-03-01	2 875 466	36 592
				17 905 652	607 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 069 382
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 431 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 866 552

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	32 490 000	32 490 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 490 000	32 490 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	122 943	132 533
Uttag	0	-9 590
	<u>122 943</u>	<u>122 943</u>
Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 656	0
	<u>9 656</u>	<u>0</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	25 168	18 500
Upplupna sociala avgifter	7 908	5 813
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 549	138 726
Upplupna räntekostnader	42 984	43 213
Upplupen revision	9 800	8 900
Upplupen kostnad reparationer asfaltsarbeten	0	73 077
Förutbetalda årsavgifter och hyror	347 654	331 920
Upplupen kostnad Kabel-TV och Bredband	0	9 648
	<u>444 063</u>	<u>629 797</u>

31/13 2020

Ann-Catrine Lundström

Bengt Uppvall

Birgitta Nörd

Göran Dereskogh

Håkan Dahlberg

Lars Larsson

Leif Rengman

Peter Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-01

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagaren i Söderhamn org.nr 786000-0327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagaren för år 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 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.

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.

eu

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 HSB Brf Bagaren för år 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.

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:

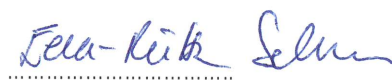
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 1/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor