

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Druvan med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0061) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Apeln 1, byggd år 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1410,5
2	lokaler (bostadsrätt)	90
3	lokaler (hyresrätt)	137
Gem.anl	garage	
Gem.anl	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Det andra, av på två årsstämmor, beslutet gällande övergång till nya stadgar (som nu gäller) togs.

Stämman beslutade att anta 2011 års normalstadgar version 5.

Föreningen hade vid årets slut 26 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kristian Blockens	ordförande
Vakant	vice ordförande
Anneli Dahlberg	sekreterare
Stig-Gunnar Andersson	ledamot
Christer Olsson	ledamot
Susanna Brodén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Marita Hallgren	styrelsesuppleant
Håkan Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Dahlberg och Christer Olsson.

Styrelsen har under året hållit fem sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig-Gunnar Andersson, Kristian Blockens, Anneli Dahlberg och Christer Olsson två i förening.

Revisor har varit Mikael Johansson, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit Styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsen tackar de som varit inblandade i byte av modem och tv-boxar i lägenheterna. Även hjälpt med visst trädgårdsarbete är tacksamt. Styrelsen planerar att åka till Sundsvall för att titta på hisslösningar i bostadshus.

Studieverksamhet

Ordföranden har deltagit på HSBs ägarträffar och tematräffar. Två styrelsemedlemmar fanns med på Fastighetsmässan i Hudiksvall 2019. Styrelsen ska gå igenom Mitt HSB på webben så snart bredband installerats i styrelserummet.

Den ekonomiska och delar av den 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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 126.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-05.

Från och med räkenskapsåret 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlånga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Spolning av stammar från kök och badrum genom fastigheten ut till det gemensamma avloppsnätet. Byte av tryckpumpläge, kulventiler, till slutet tryckkärl och installation av avluftare i VC.
2015	Relining av avloppsrör och genomgående avloppskulvert i bottenplattan. Rörelsestyrd belysning i trapphus, källare och ute på baksidan av byggnaden.
2016	Installation av portlås-system/porttelefon (passerbricka). Byte av låscylindrar och nycklar till boende och leverantörer.
2016-2017	Slutförd radonmätning i bostäder och lokaler. Åtgärder mot markradon i en hyreslokal. Rensning av fläktanslutningar i bostäder, tilluftsventilger i lägenheter. Tryckluftsrensning av luftkanaler genomgående i byggnaden upp till skorsten. Genomförd Obligatorisk Ventilationskontroll med godkänt resultat.
2017	Byte av inluftsaggregat i restauranglokalen samt målning där.
2018	Viss målning enligt underhållsplan och asfaltslagning på framsida fastighet för att undvika vattenläckage till källarplanet.
2019	Borttagning av syren på baksidan och minskning av kullen. Gasinstallation för restaurangen. Brandskyddsåtgärder och nya brandvaranare i lägenheterna (sammankopplingsbara). Statuskontroller av HSB (rör under diskbänkar). Smörjning av byggnadens fönster. Extrafläkt till torkrum för reduktion av torktid. Åtgärder avseende tryckfall i värmesystem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2021	Eventuellt iordningsställande av övernattningsrum Eventuell tätning av fönster genom nya lister Eventuellt byte av tvättmaskin och utrangering av gammal tvättutrustning
2021-2023	Eventuellt hiss- och/eller balkongentreprenad
2024-2025	Genomgång av VC-systemet, åtgärder värmeläckage

Föreningen har påbörjat med större undersökning av hiss- och/eller balkongentreprenad och denna utredning beräknas vara klar under 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 174.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 752 kr/m² 2020.

Ekonomisk analys

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Föreningen kan tappa lite intäkter på uthyrningen av lokaler inför kommande räkenskapsår. Underhållsbehovet är konstant och styrelsen avser att stämma av större investeringar med underhållsplan, finansieringsalternativ och med medlemmarna på årsstämman.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Föreningen har nytt femårigt avtal med Telia som leverantör av bredband, telefoni och TV. Du har som boende möjlighet att få två tv-boxar per lägenhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 284	1 323	1 312	1 308	1 320
Rörelseresultat tkr	210	288	362	236	168
Res efter finansiella poster tkr	75	154	219	43	-37
Balansomslutning tkr	7 219	7 256	7 178	7 205	7 130
Årsavgift lgh kr/kvm*	752	752	752	752	752
Soliditet %	17,4%	16,3%	11,3%	11,3%	10,8%
Lån kr/kvm utgående skuld	3 453	3 522	3 583	3 652	3 721
Räntekostnad kr/kvm	83	83	89	120	128
Driftskostnad kr/kvm	389	396	398	442	473

*Årsavgiften består utav 1 147 836 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 025	198 635	398 828	402 746	154 005
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				154 005	-154 005
Innevarande års avs/disps			37 000	-37 000	
Årets resultat					75 118
Belopp Vid årets slut	30 025	198 635	435 828	519 752	75 118

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	398 828
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	126 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-89 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	435 828

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	519 752
Årets resultat	<u>75 118</u>
Summa	594 870

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	594 870
-------------------------	---------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 283 724	1 323 256
Summa rörelseintäkter		1 283 724	1 323 256

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-636 270	-648 951
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 512	-136 851
Underhåll enligt plan	Not 5	-89 000	-50 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 087	-46 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 292	-152 292
Summa rörelsekostnader		-1 074 161	-1 035 377

Rörelseresultat

209 562	287 878
---------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 404	1 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	-135 848	-135 384
Summa finansiella poster	-134 444	-133 873

Årets resultat

75 118	154 005
--------	---------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	5 523 920	5 676 212
	<u>5 523 920</u>	<u>5 676 212</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>5 523 920</u>	<u>5 676 212</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 163	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

941 446	825 691
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 9	0	182
-------	---	-----

Övriga kortfristiga fordringar

2 315	9 446
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	37 500	31 397
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>982 424</u>	<u>866 716</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	711 818	711 109
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>711 818</u>	<u>711 109</u>
----------------	----------------

Kassa

1 196	2 000
-------	-------

Bank

Not 12	74	74
--------	----	----

Summa kassa och bank

<u>1 270</u>	<u>2 074</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 695 512</u>	<u>1 579 899</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 219 432</u>	<u>7 256 112</u>
------------------	------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 025	30 025
Upplåtelseavgifter	198 635	198 635
Fond för yttre underhåll	435 828	398 828
Summa bundet eget kapital	664 488	627 488

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	519 752	402 746
Årets resultat	75 118	154 005
Summa fritt eget kapital	594 870	556 752

Summa eget kapital

Not 13	1 259 358	1 184 240
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 595 559	1 514 002
Summa långfristiga skulder		3 595 559	1 514 002

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 057 638	4 251 659
Medlemmarnas inre fond	Not 15	69 537	65 930
Leverantörsskulder		47 331	55 849
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 413	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 449	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	184 147	184 432
Summa kortfristiga skulder		2 364 515	4 557 870

Summa skulder

5 960 074	6 071 872
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 219 432	7 256 112
------------------	------------------

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.

Det 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 1,81% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 5.919.467 kr.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 061 436	1 061 436
	Årsavgifter lokaler	86 400	86 400
	Hysesintäkt lokaler	41 400	75 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	38 925	35 565
	Hysesintäkt övrigt	4 500	4 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 165	49 464
	Avsatt till inre fond	-4 056	-4 056
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 954	448
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	14 999
		1 283 724	1 323 256
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 456	-40 129
	El	-26 144	-23 813
	Uppvärmning	-278 784	-280 051
	Vatten	-67 181	-78 590
	Renhållning	-17 037	-20 951
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 910
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-105 785	-134 331
	Försäkringar	-27 422	-12 576
	Fastighetsskatt	-27 263	-23 245
	Övriga driftskostnader	-41 198	-33 355
		-636 270	-648 951
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 538	-9 113
	Förvaltningskostnader	-58 491	-56 497
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 418	-448
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-63 165	-58 844
	Konsulter	0	-1 050
	Medlemsavgifter HSB	-10 900	-10 900
		-146 512	-136 851
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll;Asfaltarbeten	-51 500	0
	Underhåll Fasadarbete	-37 500	0
	Underhåll huskropp utvändigt; målning	0	-50 625
		-89 000	-50 625
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-16 330	-16 550
	Löner för anställda	-3 600	0
	Vicevärdsarvode	-15 000	-9 500
	Övriga arvoden	0	-8 100
	Revisionsarvode	-2 300	0
	Sociala avgifter	-11 557	-10 977
	Utbildning	-1 300	-1 531
		-50 087	-46 658
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-152 292	-152 292
		-152 292	-152 292

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 398 302	8 398 302
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 511	17 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 490 813	8 490 813

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 797 090	-2 644 798
Årets avskrivningar byggnader	-152 292	-152 292
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 511	-17 511
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 966 893	-2 814 601

Utgående bokfört värde

	5 523 920	5 676 212
Bokförda värden byggnader	5 448 920	5 601 212
Bokförda värden mark	75 000	75 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976	5 200 000	1 321 000	6 521 000	5 475 000
Lokaler	1976	566 000	204 000	770 000	682 000
		5 766 000	1 525 000	7 291 000	6 157 000

Not 9	Aktuell skattefordran
-------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	182
	0	182

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalad försäkring	14 504	12 576
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 043	8 877
Förutbetalad administration	4 749	4 448
Förutbetalad fastighetsskötsel	4 644	4 637
Upplupna ränteintäkter	718	94
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 842	765
	37 500	31 397

Not 11	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto i Länsförsäkringar Bank	0,20%	2020-01-09	711 818	711 109
			711 818	711 109

Not 12	Bank
--------	------

Bankkonto	74	74
	74	74

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 025	198 635	398 828	402 746	154 005
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	154 005	-154 005
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			126 000	-126 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-89 000	89 000	
Årets Resultat					75 118
Belopp vid årets utgång	30 025	198 635	435 828	519 752	75 118

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,20%	2020-01-03	1 994 174	49 000
Stadshypotek		1,95%	2022-12-30	2 145 021	22 820
Stadshypotek		2,93%	2027-03-30	1 514 002	40 644
				5 653 197	112 464

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 595 559
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 449 856
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 090 877

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 464 000	8 464 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 464 000	8 464 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

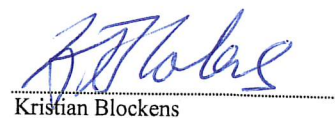
Ingående värde	65 930	66 561
Avsättning	4 056	4 056
Uttag	-449	-4 687
	69 537	65 930

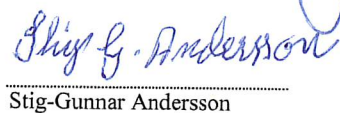
Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 413	0
	2 413	0
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder; Skuld till gemensamhetsanläggningen	3 449	0
	3 449	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	12 050	10 100
Upplupna sociala avgifter	3 786	3 173
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 641	36 325
Upplupna räntekostnader	10 602	9 987
Upplupen revision	9 300	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 706	92 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 062	23 000
	184 147	184 432

16/3 2020


Anneli Dahlberg


Christer Olsson


Kristian Blockens

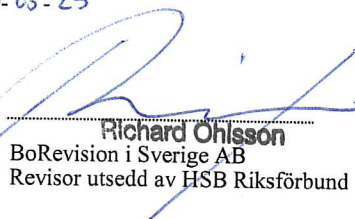

Stig-Gunnar Andersson


Susanne Brodén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-25



Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan org.nr. 786000-0061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan 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. Revisornas 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.

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 Druvan 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:

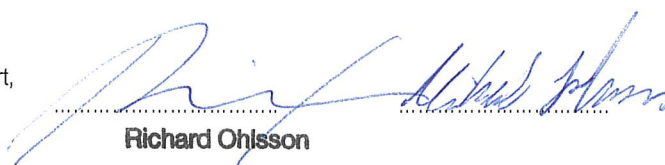
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Söderhamn den 25 / 3 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor