

HSB brf Domherren i Strömstad

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Domherren i Strömstad, org.nr. 755900-0372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 64:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Strömstad Galären 1 färdigställdes 1956.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 3 våningar med tillsammans 2 trapphus med adresserna Karlsgatan 23 A - B.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	2 r o k	6 st	309 m ²
	3 r o k	6 st	426 m ²
	4 r o k	6 st	534 m ²
		18 st	1 269 m ²
	Lokaler	3 st	165 m ²
	Garage	8 st	
	P-platser	10 st	+ 1 besöksplats

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 november 2019 med 12 deltagande medlemmar. *pe*

Styrelsen och suppleanter

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Niclas Andersson	ordförande	2020
	Ann-Kristin Wallin	vice ordförande	2020
	Ingrid Hansson	sekreterare	2021
	Anders Olausson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
<i>Suppleanter:</i>	Barbara Orlik	suppleant	2021
	Hans Friberg	suppleant	2020
	Mattias Jakobsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Niclas Andersson och Ann-Kristin Wallin samt suppleanten Hans Friberg.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Niclas Andersson, Ann-Kristin Wallin, Barbara Orlik och Ingrid Hansson, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Håkan Fransson och Sune Törnblad.

Revisor

Revisorer har varit Stefan Jönsson med Ingrid Karlsson som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Niclas Andersson.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Berglund sammankallande, och Håkan Fransson. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:
Tilläggsisolering av vinden utfördes i oktober 2019.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Spolning avloppsledningar/stammar	Åtgärdas 2020/2021
Naturstensgolv slipning, rengöring, polering i trapphus A och B	2022/2023
Oljecisternen ska bytas samt sanering av befintlig	2020/2021
Takpannor planeras att bytas ut, (ny bedömning år 2024)	2030/2031
Diverse arbeten på fasaden planeras att flyttas fram tills taket ska bytas. Detta för att kunna utnyttja de ställningar som då monteras upp.	

Övriga väsentliga händelser/aktiviteter som har hänt under året;

Avtalet med Telia avseende TV och internet har omförhandlats.

Styrelsen har under året beslutat om byte av oljetank och takluckor till vinden. Oljetanken utdömdes vid inspektion av Ragnsells besiktningsman och tidsfristen är satt till 2021-04-30. Sotaren har utfärdat ett föreläggande angående stegar luckor till vinden, varför beslut om byte har tagits av styrelsen. Bägge arbetena är något försenade pga Corona-krisen och hamnar därav på nästa verksamhetsår.

Nya rabatter har grävts och planterats. Föreningen har delvis bekostat plantorna och medlemmar har planterat och sköter om rabatterna.

Skyddsräcke vid trappan upp till uteplatsen och ner mot parkeringen har satts upp av medlemmar. Föreningen har bekostat materialet.

Dörren till föreningslokalen och till lokalen intill har slipats och oljats av medlemmar. Föreningen har bekostat materialet.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 2 %. Budgeten för 2019/20 visat inget höjningsbehov. Lokaler i föreningen höjdes med 2,5 % från 2019-07-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början och slut 20 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	1 195	1 195	1 187	1 183	1 181
Rörelseresultat tkr	226	-9	298	347	203
Resultat efter finansiella poster tkr	162	-77	226	271	122
Soliditet	43%	41%	40%	38%	35%
Balansomslutning tkr	7 159	7 152	7 426	7 284	7 196
Fond yttre underhåll tkr	639	575	606	486	365
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	835	835	835	835	835
Låneskuld tkr	3 665	3 835	4 005	4 175	4 345
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	2 556	2 674	2 793	2 911	3 030

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Uppskrivn. fond	Fond yttre	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 940	2 000 000	575 263	394 436	-76 916
Disposition enligt stämmobeslut				-76 916	76 916
Avsättning till underhållsfond			223 000	-223 000	
Disposition enligt styrelsebeslut			-159 063	159 063	
Årets resultat					161 910
Belopp vid årets slut	35 940	2 000 000	639 201	253 583	161 910

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	253 583
Årets resultat	161 910
	415 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	
Att balansera i ny räkning	415 493
	415 493

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 1 195 368	1 194 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3 0	3 463
Summa rörelseintäkter	1 195 368	1 198 295
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -627 132	-859 060
Övriga externa kostnader	Not 5 -111 636	-99 322
Personalkostnader och arvode	Not 6 -59 445	-40 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -170 671	-208 727
Summa rörelsekostnader	-968 884	-1 207 749
Rörelseresultat	226 483	-9 454
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 459	5 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	-70 032	-73 185
Summa finansiella poster	-64 573	-67 462
Resultat efter finansiella poster	161 910	-76 916
Årets resultat	161 910	-76 916

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	5 597 413	5 768 084
	<u>5 597 413</u>	<u>5 768 084</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

5 597 913 5 768 584

Omsättningstillgångar

Bränslelager

59 588 18 000

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 10 382 154 223 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 19 205 42 292

Summa kortfristiga fordringar

401 359 265 331

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 100 000 1 100 000

Summa kortfristiga placeringar

1 100 000 1 100 000

Summa omsättningstillgångar

1 560 947 1 383 331

Summa tillgångar

7 158 860 7 151 915 ₪

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 940	35 940
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll	639 201	575 263
Summa bundet eget kapital	2 675 141	2 611 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	253 583	394 436
Årets resultat	161 910	-76 916
Summa fritt eget kapital	415 493	317 520

Summa eget kapital

Not 13 **3 090 634** **2 928 723**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 494 956	3 664 956
Summa långfristiga skulder		3 494 956	3 664 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	170 000	170 000
Leverantörsskulder		7 871	33 648
Skatteskulder		2 418	1 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	257 317	258 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	135 665	94 848
Summa kortfristiga skulder		573 271	558 236

Summa skulder

4 068 227 **4 223 192**

Summa eget kapital och skulder

7 158 860 **7 151 915** ₈₂

Kassaflödesanalys

2019-07-01 2018-07-01
2020-06-30 2019-06-30

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 161 910 -76 916

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 170 671 208 727
Kassaflöde från löpande verksamhet 332 581 131 811
(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager -41 588 18 750
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 23 305 3 724
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 15 035 -27 184
Kassaflöde från löpande verksamhet **329 333** **127 100**

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter 0 -110 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet **0** **-110 000**

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -170 000 -170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet **-170 000** **-170 000**

Årets kassaflöde

159 333 -152 900

Likvida medel vid årets början

1 322 670 1 475 570

Likvida medel vid årets slut

1 482 003 1 322 670

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen. 

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Byggnader	Avskrivna
Om- och tillbyggnader	Stambyte 40 år, (klart år 2039), Lokal 20 år, (klart år 2020), Balkonger 40 år, (klart år 2051), Tvättstuga 10 år, (klart år 2029)
Installationer	Bergvärme 15 år, avskrivet
Markanläggningar	15 år, (klart år 2021)

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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 0 kr, (fg år 0 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	1 060 236	1 060 236
	Hysesintäkt lokaler	116 100	113 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	48 097	47 904
	Avsatt till inre fond	-30 925	-30 925
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 860	4 349
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		1 195 368	1 194 832

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Aterbäring HSB Norra Bohuslän	0	3 463
		0	3 463

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 187	-10 720
	Sotning	-1 297	0
	El	-123 875	-125 992
	Uppvärmning	0	-18 750
	Vatten	-112 065	-104 527
	Renhållning	-16 817	-15 857
	Bevakningskostnader	-3 076	-1 750
	TV, bredband, iptelefoni	-46 790	-45 988
	Obligatoriska besiktningar	-6 814	0
	Serviceavtal	-7 308	-7 003
	Fastighetsskötselinkl snörenhållning	-61 081	-55 281
	Försäkringar	-13 421	-11 954
	Fastighetsskatt	-33 592	-32 387
	Periodiskt underhåll	-159 063	-426 152
	Övriga driftskostnader	-17 747	-2 700
		-627 132	-859 060
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-170 781
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-59 247
	Underhåll installationer, fasadbelysning	0	-28 188
	Underhåll installationer	0	-23 000
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-7 437
	Underhåll tak	-108 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	-51 063	-137 500
		-159 063	-426 152

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 612	-9 418
	Förvaltningskostnader	-79 146	-71 026
	Kostnader överlåtelse och panter	-930	-4 368
	Föreningsverksamhet	0	-687
	Kontorsutrustning och -material	-87	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-370	-237
	Förbrukningsinventarier	-4 206	-2 495
	Medlemsavgifter HSB	-9 400	-9 400
	Stämma och styrelse	-6 885	-1 691
		-111 636	-99 322

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-18 000	-12 400
	Vicevärdsarvode	-27 000	-13 750
	Övriga arvoden	-2 000	-2 400
	Övriga personalkostnader	0	-2 733
	Revisionsarvode	-2 500	-2 000
	Sociala avgifter	-9 945	-7 356
		-59 445	-40 640

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-159 123	-197 179
	Markanläggningar	-11 548	-11 548
		-170 671	-208 727

Not 8	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 154 937	7 065 812			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-20 875			
	Årets investering byggnader	0	110 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000	50 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	208 638	208 638			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 413 575	7 413 575			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 454 175	-3 277 871			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	20 875			
	Årets avskrivningar byggnader	-159 123	-197 179			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-191 316	-179 768			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-11 548	-11 548			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 816 162	-3 645 491			
	Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000			
	Utgående bokfört värde	5 597 413	5 768 084			
	Bokförda värden byggnader	3 541 639	3 700 762			
	Bokförda värden mark	2 050 000	2 050 000			
	Bokförda värden markanläggningar	5 774	17 322			
	Fastighetsbeteckning:	Strömstad Gälaren 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1956	8 600	3 489	12 089	12 089
	Lokaler	1956	513	274	787	787
			9 113	3 763	12 876	12 876
	Värde angivet i tkr					

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	382 004	222 670
	Skattekonto	150	369
		382 154	223 039

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	7 358	6 062
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	18 437
	Förutbetald fastighetsskötsel	4 700	4 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 147	13 093
		19 205	42 292

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	800 000	800 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	300 000	300 000
			1 100 000	1 100 000

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 940	0	575 263	394 436	-76 916
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-76 916	76 916
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			223 000	-223 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-159 063	159 063	
Årets Resultat					161 910
Belopp vid årets utgång	35 940	0	639 201	253 583	161 910

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	1,85%	2020-10-30	1 559 976	1 439 976	120 000
Stadshypotek AB (publ)	1,87%	2020-12-01	2 274 980	2 224 980	50 000
			3 834 956	3 664 956	170 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 494 956
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,86%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 814 956

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	6 330 000	6 330 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 330 000	6 330 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	93
Medlemmars inre fond	257 317	234 972
Övriga kortfristiga skulder	0	23 194
	257 317	258 259
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 022	0
Upplupna räntekostnader	2 220	2 405
Upplupen revision	10 042	9 180
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 631	83 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	0
	135 665	94 848

Strömstad 12/10 2020


Niclas Andersson


Ann-Kristin Wallin


Ingrid/Elisabet Hansson


Anders Olausson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-04


Stefan Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domherren i Strömstad, org.nr. 755900-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.

RL

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 Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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.

Strömstad den 4 / 11 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Jönsson
Av föreningen vald revisor