

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bacchus med säte i Sundsvall (org.nr 789200-3034) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bacchus 8, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROTECTOR. I försäkringen ingår styrelseansvar. Till år 2020 har föreningen bytt till Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
31	lägenheter (bostadsrätt)	2 030
3	lokaler (bostadsrätt)	246
4	lokaler (hyresrätt)	993
28	garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190523. På stämman deltog 13 medlemmar och 3 övriga medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Schmidt	ordförande
Thomas Eriksson	vice ordförande
Leif B Svensson	sekreterare studieorganisatör. Webb redaktör
Rolf Blomkvist	ledamot
Josefine Söderström	suppleant
Henric Bufvers	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Chatrine Rodin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif B Svensson och Josefine Söderström

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Schmidt, Thomas Eriksson, Leif B Svensson och Camilla Olofsson två i förening.

Revisor har varit Ingmar Bergqvist med Macus Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Åsa Svensson (samankallande) och Chi Tsai.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Julbord på Gambrinushallen den 4 december. Utbildning om användande av Hjärtstartaren den 12 december.

Studieverksamhet:

Ordförande deltog i ett informations möte om Solpaneler i Bosvedjan samt på Englagård angående Solpaneler och elbilar samt om solpaneler i Skönsberg HSB.

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: 48 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-06.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	a/ Entréporter i glas inklusive de flesta ytterdörrar har ersatts av moderna glaspartier / dörrar. b/ Nytt låssystem med taggar för gemensamhets utrymmena. c/ Ny informationstavla med bokning av tvättstuga och gästrum. d/ Nya frånluftsentiler i hela huset. e/ Åtgärder mot ljudproblem från Pipeline. f/ Målning av pelare, tak, väggar samt åtgärdat betongsockeln med fasadskivor vid entréplan. g/ Byte av belysnings armaturer vid entréplanet. h/ Komplettering med en torktumlare.
2016	a/ Arbetet med altanen på innergården har påbörjats Balkongmonteringen påbörjades under oktober månad. Entreprenör var TBO från Arboga. HSB Södra Norrland Åke Jansson skötte kontrollen tillsammans med Ordförande och sekreteraren, Föreningen har tagit ett lån på 6 000 000 kr för finansieringen. c/ Föreningen har köpt en hemsida av HSB. d/ 7 st förråd har byggts i källaren för uthyrning. Däckförrådet har flyttats till utrymme innanför tvättstugan.
2017	a/ Fortsatt arbete med altan och grillplats på innergården.. b/ Balkongbygget klart i mars. Inga extrakostnader. c/ Vicevärd / förvaltar tjänsten har väsentligt utökats.

2018	NY BESIKTIGAD UNDERHÅLLSPÅN. RENOVERING AV STYRELSE OCH ÖVERNATTNINGSRUM. EL DRAGNING TILL ALTANEN SAMT NYA ARMATURER PÅ BAKSIDAN. INNERGÅRDEN KLAR. BRAND BESIKTNING GENOMFÖRD OCH GARAGET RENSAT PÅ BRÄNNBART.
År 2019	PIPLANE: NÖDUTGÅNG FRÅN KÖKSDELEN. (Enligt Brandsyn) HISSBESIKNING SAMT JUSTERINGAR AV DÖRRAR OCH BYTE STYRENHET HJÄRT STARTARE RADONMÄTNING UPPGRADERING BREDBAND 250/250 MGB ENERGI DEKLARATION

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR 2020	VI FÖLJER VÅR UNDERHÅLLSPÅN: BESIKTNING AV CENTRALUTRUSTNING, LUFT OVK-BESIKTNING LÄGENHETER EVENTUELL RENOVERING AV YTTERTAKET. EVENTUELL INSTALLATION AV SOLPANELER.
---------	--

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 20 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 576 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 31 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det avgått 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 561	2 541	2 386	2 349	2 318
Rörelseresultat tkr	471	328	567	745	472
Res efter finansiella poster tkr	389	253	476	657	378
Balansomslutning i tkr	21 142	20 773	23 407	20 280	13 662
Soliditet %*	58,1%	57,2%	41,2%	41,0%	56,0%
Årsavgift bostäder kr/kvm	570	570	613	613	604
Driftskostnad kr/kvm	398	418	384	364	361
Räntekostnad kr/kvm	27	23	28	32	32
Lån kr/kvm, utg skuld	2 229	2 261	3 138	3 203	1 421

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsytan. OBS att bostadsytan är ändrad från 2018 till 2 030 kvm. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totalytan av fastigheten dvs 3.269 kvm inkl styrelserummet.

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 2018 till 2019.

	Medlems- insatser/kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 156 638	790 897	4 090 754	3 592 886	252 982
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	252 982	-252 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			48 000	-48 000	
Årets Resultat					388 876
Belopp vid årets utgång	3 156 638	790 897	4 138 754	3 797 868	388 876

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 090 754
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	48 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 138 754

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 797 868
Årets resultat	<u>388 876</u>
Summa	4 186 744

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 186 744
-------------------------	-----------

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	2 560 843	2 541 461
Summa rörelseintäkter		2 560 843	2 541 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 301 024	-1 366 438
Övriga externa kostnader	Not 4	-237 191	-276 033
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-21 875
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 901	-39 752
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-511 490	-509 327
Summa rörelsekostnader		-2 089 606	-2 213 425
Rörelseresultat		471 237	328 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 929	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 290	-75 785
Summa finansiella poster		-82 361	-75 054
Årets resultat		388 876	252 982

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 628 042	18 131 929
Pågående nyanläggningar	Not 9	92 644	0
Inventarier och installationer	Not 10	7 603	15 205
Summa materiella anläggningstillgångar		17 728 288	18 147 134
Summa anläggningstillgångar		17 728 288	18 147 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 716	200
Avräkningskonto HSB		754 540	494 241
Aktuell skattefordran	Not 11	3 202	19 179
Övriga kortfristiga fordringar		549 934	518 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	140 919	140 840
Summa kortfristiga fordringar		1 456 311	1 173 416
Bank	Not 13	1 957 321	1 452 161
Summa kassa och bank		1 957 321	1 452 161
Summa omsättningstillgångar		3 413 632	2 625 577
Summa tillgångar		21 141 920	20 772 711

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		311 478	311 478
Upplåtelseavgifter		790 897	790 897
Kapitaltillskott		2 845 160	2 845 160
Fond för yttre underhåll		4 138 754	4 090 754
Summa bundet eget kapital		8 086 289	8 038 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 797 868	3 592 886
Årets resultat		388 876	252 982
Summa fritt eget kapital		4 186 744	3 845 868
Summa eget kapital	Not 14	12 273 033	11 884 157
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 678 590	2 785 090
Summa långfristiga skulder		2 678 590	2 785 090
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 606 500	4 606 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	896 316	904 112
Leverantörsskulder		193 884	81 506
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 425	39 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	475 171	472 146
Summa kortfristiga skulder		6 190 296	6 103 464
Summa skulder		8 868 886	8 888 554
Summa eget kapital och skulder		21 141 920	20 772 711

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 157 304	1 157 304
	Årsavgifter lokaler	220 044	220 044
	Hysesintäkt lokaler/ balkongavgift	943 884	918 071
	Hysesintäkt garage och bilplatser	144 228	148 740
	Hysesintäkt övrigt	19 200	19 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	65 662	58 314
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 977	6 578
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 544	13 210
		2 560 843	2 541 461
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-183 164	-316 236
	Ventilationsrensning	0	-2 936
	El	-182 165	-150 981
	Uppvärmning	-317 984	-278 529
	Vatten	-99 792	-85 503
	Renhållning	-26 135	-22 979
	TV, bredband, iptelefoni	-77 548	-76 834
	Serviceavtal	-64 412	-67 375
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 202	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-141 756	-197 140
	Försäkringar	-34 507	-33 387
	Fastighetsskatt	-134 287	-117 847
	Övriga driftskostnader	-36 074	-16 691
		-1 301 024	-1 366 438
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 665	-12 083
	Förvaltningskostnader	-143 871	-145 814
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 371	-5 234
	Föreningsverksamhet	-9 322	-30 065
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-51 562	-51 292
	Konsulter	0	-16 746
	Förbrukningsinventarier	-600	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-237 191	-276 033
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer; Hissar	0	-21 875
		0	-21 875
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-25 000	-24 500
	Övriga arvoden	-1 400	-3 000
	Övriga personalkostnader	0	-1 776
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-11 501	-5 426
	Utbildning	0	-3 050
		-39 901	-39 752
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-503 887	-501 725
	Inventarier	-7 602	-7 603
		-511 490	-509 327

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				23 445 390	23 241 437	
Årets investering byggnader				0	203 953	
Ingående anskaffningsvärde mark				107 760	107 760	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				23 553 150	23 553 150	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-5 421 221	-4 919 497	
Årets avskrivningar byggnader				-503 887	-501 725	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 925 109	-5 421 221	
Utgående bokfört värde				17 628 042	18 131 929	
Bokförda värden byggnader				17 520 282	18 024 169	
Bokförda värden mark				107 760	107 760	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1961	15 000 000	4 910 000	19 910 000	16 017 000
Lokaler		1961	5 800 000	3 360 000	9 160 000	7 640 000
			20 800 000	8 270 000	29 070 000	23 657 000

Not 9		Pågående nyanläggningar			
Årets Investering; nya branddörrar mm				92 644	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				92 644	0

Not 10		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				38 012	6 494 055
Årets investeringar				0	-6 456 043
Utgående anskaffningsvärden				38 012	38 012
Ingående avskrivningar				-22 807	-15 205
Årets avskrivningar				-7 602	-7 603
Utgående avskrivningar				-30 409	-22 807
Utgående bokfört värde				7 603	15 205

Not 11		Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran				3 202	19 179
				3 202	19 179

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring				36 405	34 507
Förutbetalad kabel-TV och bredband				32 499	24 543
Förutbetalad HSB				72 015	78 730
Upplupen intäkt el				0	3 060
				140 919	140 840

Not 13		Bank			
Konto i SBAB				1 957 321	1 452 161
				1 957 321	1 452 161

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser/kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 156 638	790 897	4 090 754	3 592 886	252 982
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	252 982	-252 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			48 000	-48 000	
Årets Resultat					388 876
Belopp vid årets utgång	3 156 638	790 897	4 138 754	3 797 868	388 876

Insatskapitalet är reducerat med 3.565 kr avseende egen lägenhet

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,965%	2021-07-22	2 785 090	106 500
Swedbank	1,305%	2020-04-13	2 000 000	0
Swedbank	1,498%	2020-03-28	2 500 000	0
			7 285 090	106 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 678 590
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				426 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 752 590

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 656 250	10 656 250
Summa ställda säkerheter	10 656 250	10 656 250

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	904 112	904 112
Uttag	-7 796	0
	896 316	904 112

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	14 802	36 028
Arbetsgivaravgifter	0	-1
Övriga kortfristiga skulder	3 623	3 173
	18 425	39 200

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	34 000	38 701
Upplupna sociala avgifter	11 500	0
Upplupen el, renhållning	17 688	40 394
Upplupna räntekostnader	9 806	13 904
Upplupen revision	9 300	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	392 877	369 847
	475 171	472 146

____/____ 2020

.....
Christer Schmidt

.....
Henrik Bufvers

.....
Leif B Svensson

.....
Rolf Blomqvist

.....
Thomas Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bacchus org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bacchus för år 2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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. 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.

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 Bacchus 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.

Sundsvall den / 2020

.....

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Brf Bacchus i Sundsvall

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Bacchus för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sundsvall den / 2020

Brf Bacchus

Styrelsens ordförande