

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Poppeln med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2515) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 19 och Linden 10, byggd år 1989 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector (fr.o.m. 2020 Folksam). I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
34	lägenheter (bostadsrätt)	2358
1	garage	
27	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. På stämman deltog 12 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:

Hans Backlund	ordförande
Gunilla Larsson	vice ordförande
Christian Lindblom	sekreterare
Åke Andersson	ledamot
Daniel Jacobson	ledamot
Marie Hübenette	ledamot
Lennart Lundgren	ledamot
Cecilia Löwgren	ledamot
Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Törnquist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Backlund, Lennart Lundgren samt Marie Hübenette

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Backlund, Gunilla Larsson, Daniel Jacobson och Stefan Warnerud två i förening.

Revisor har varit Sofie Åberg med Eva Sörlander som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Malin Byström och Elisabeth Walfridsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Vårstädning och Höststädning

Styrelsens kommentarer: Styrelsen är missnöjda med utförandet av ventilationsaggregaten. Det är inte fackmannamässigt utfört. Kontakten fortsätter.

Styrelsens övriga kommentarer: Stämman beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2011 version 5, beslut två av två.

Den ekonomiska och 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. 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: 448 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-04-09.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Målning och byte av panel. Byte av två Minimaster.
2017	Byte av Minimaster med värmeåtervinningssystem (Minimaster är ett system för reglerad ventilation i kombination med värmeåtervinning i bostaden.) Renovering av tvättstuga samt dränering två sidor av Södermalmsgatan 2
2018	Utbyte av tvättmaskiner i tvättstugan på Södermalmsgatan 2 samt torkskåp och torktumlare
2019	Fortsätta byta ut Minimaster. Permaluft, 22 stycken ventilationsaggregat. Trädfällning på gården. Utfördes av Hälsinge Avancerad Träd Fällning AB. Där finns markberedning mm - garantiarbeten som skall åtgärdas våren 2020.
	Spolning av våra avloppsledningar utfördes av företaget SWOOSH. Byte av cylindrar och nycklar till Tvättstugans bokningstavla.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Bygga om trapporna mellan husen Södermalmsgatan 3, 5 och 7 samt vid sophuset. Bygga om sophuset för att få mer plats för fraktioner. Byta läkande förrådstak.

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

I budget för 2020 ingår 446 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 937 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Allmänna kostnadsökningar

Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2345	2316	2283	2267	2252
Rörelseresultat i tkr	399	330	734	640	-1439
Resultat efter finansiella poster i tkr	195	146	553	441	-1667
Soliditet %	21	20	19	16	14
Årsavgift/kvm* i kr	928	918	909	900	891
Driftskostnad/kvm i kr	513	459	506	495	449
Räntekostnad/kvm i kr	89	82	78	85	99
Bankskuld/kvm i kr	5797	5833	5869	5904	5941

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 358 999	1 071 314	948 121	146 144
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	146 144	-146 144
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		448 000	-448 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-74 700	74 700	
Årets Resultat				194 520
Belopp vid årets utgång	1 358 999	1 444 614	720 965	194 520

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 071 314
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	448 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-74 700
Fondbehållning vid årets slut	1 444 614

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	720 965
Årets resultat:	194 520
Summa	915 485

Balanseras i ny räkning **915 485**

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	2 344 862	2 315 721
Summa rörelseintäkter		2 344 862	2 315 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 208 507	-1 082 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-241 035	-261 078
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 700	-290 042
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 500	-60 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-376 493	-290 625
Summa rörelsekostnader		-1 946 235	-1 985 384
Rörelseresultat		398 627	330 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 598	9 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 705	-193 995
Summa finansiella poster		-204 107	-184 193
Årets resultat		194 520	146 144

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	15 090 916	14 345 497
	<u>15 090 916</u>	<u>14 345 497</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>15 090 916</u>	<u>14 345 497</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

97	0
----	---

Kundfordringar

1 540	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

901 598	520 863
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

21 647	22 051
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	135 041	130 875
	<u>1 059 923</u>	<u>673 789</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 10	1 617 747	2 611 876
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 617 747</u>	<u>2 611 876</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 677 670</u>	<u>3 285 665</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 768 586</u>	<u>17 631 162</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 358 999	1 358 999
Fond för yttre underhåll	1 444 614	1 071 314
Summa bundet eget kapital	2 803 613	2 430 313

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	720 965	948 121
Årets resultat	194 520	146 144
Summa fritt eget kapital	915 485	1 094 265

Summa eget kapital

Not 11	3 719 098	3 524 578
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 670 000	4 755 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	8 456	11 163
Leverantörsskulder		94 501	47 053
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 974	4 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	29 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 558	259 724
Summa kortfristiga skulder		5 049 489	5 106 584

Summa skulder

14 049 489	14 106 584
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

17 768 586	17 631 162
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

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 9 145 450 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 187 408	2 165 736
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 525	68 700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	74 425	77 196
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 964	4 089
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 540	0
		2 344 862	2 315 721
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-383 966	-178 012
	El	-159 515	-157 369
	Uppvärmning	-225 077	-231 830
	Vatten	-122 872	-115 562
	Renhållning	-33 323	-30 798
	TV, bredband, iptelefoni	-28 432	-28 422
	Obligatoriska besiktningar	-8 008	0
	Serviceavtal	-23 918	-46 299
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 905	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-106 034	-187 696
	Försäkringar	-55 457	-53 967
	Fastighetsskatt	-47 378	-45 948
	Övriga driftskostnader	-10 622	-6 742
		-1 208 507	-1 082 645
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-148 623	-137 808
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 599	-5 832
	Föreningsverksamhet	-2 160	-5 594
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-51 093	-51 000
	Konsulter	-4 838	-37 725
	Medlemsavgifter HSB	-14 200	-14 199
	Kundförluster m m	-384	-7
		-241 035	-261 078
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-41 000	-290 042
	Underhåll mark och utemiljö	-33 700	0
		-74 700	-290 042
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-34 000	-44 200
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-10 000	-15 294
		-45 500	-60 994
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-376 493	-290 625
		-376 493	-290 625

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 819 861	25 015 349
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-195 488
Årets investering byggnader	1 121 913	0
Ingående anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 696 774	25 574 861

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 229 365	-11 134 228
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	195 488
Årets avskrivningar byggnader	-376 493	-290 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 605 858	-11 229 364

Utgående bokfört värde

	15 090 916	14 345 497
Bokförda värden byggnader	14 335 916	13 590 497
Bokförda värden mark	755 000	755 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	18 400 000	5 600 000	24 000 000	19 280 000
Lokaler	1989	56 000	0	56 000	49 000
		18 456 000	5 600 000	24 056 000	19 329 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
-------	--

Förutbetald försäkring	58 507	55 457
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 609	15 607
Förutbetald hsb	60 924	59 811
	135 040	130 875

Not 10	Bank
--------	------

SBAB	1 617 747	2 611 876
	1 617 747	2 611 876

Not 11	Eget kapital
--------	--------------

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 358 999	1 071 314	948 121	146 144
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	146 144	-146 144
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		448 000	-448 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-74 700	74 700	
Årets Resultat				194 520
Belopp vid årets utgång	1 358 999	1 444 614	720 965	194 520

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,96%	2026-09-25	4 000 000	0
Swedbank		1,82%	2022-08-25	2 500 000	0
Swedbank		0,96%	2020-03-28	2 500 000	0
Swedbank		1,99%	2024-11-11	2 500 000	0
Swedbank		0,81%	2020-04-28	2 000 000	0
Swedbank		1,01%	2020-02-28	170 000	85 000
				13 670 000	85 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

340 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 245 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Föreningen har ett lån 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

Fastighetsinteckning	24 155 000	24 155 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter

24 155 000	24 155 000
------------	------------

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	11 163	12 587
Uttag	-2 707	-1 424
	8 456	11 163

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 805	3 983
Slutskatteskuld föregående år	169	405
	1 974	4 388

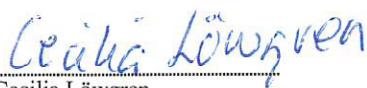
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

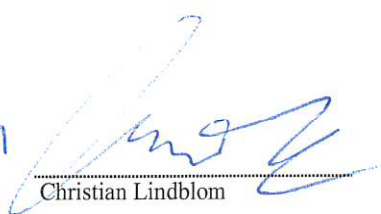
Personalens källskatt	0	12 450
Arbetsgivaravgifter	0	11 531
Övriga kortfristiga skulder	0	5 275
	0	29 256

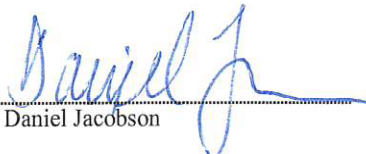
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 500	0
Upplupna sociala avgifter	10 000	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 987	61 740
Upplupna räntekostnader	30 360	29 180
Upplupen revision	8 700	8 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 011	160 104
	274 558	259 724

31/8 2020


 Cecilia Löwgren


 Christian Lindblom

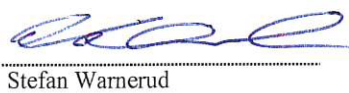

 Daniel Jacobson

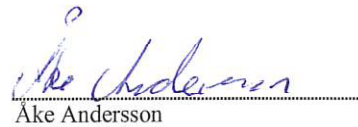

 Gunilla Larsson


 Hans Backlund

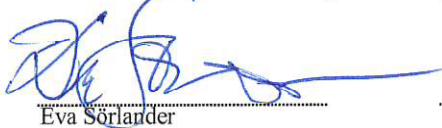

 Lennart Lundgren


 Marie Hübenette


 Stefan Warnerud


 Åke Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-09-10


 Eva Sörlander



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Poppeln i Sundsvall, org.nr. 789200-2515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Poppeln i Sundsvall för räkenskapsåret 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 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.

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.

em

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 Poppeln i Sundsvall för räkenskapsåret 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Sundsvall den 10/9 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Sörlander
Av föreningen vald revisor