

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kranen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Blocket 19, byggd år 1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
78	lägenheter (bostadsrätt)	5 322,5
2	lokaler (hyresrätt)	198,5
32	garage (motorvärmare)	
33	bilplatser (motorvärmare)	
24	bilplatser (arrendeavtal)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades försäljning av grönområde, stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 79 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Andersson	ordförande
Malin Eklöf	vice ordförande/ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Martin Eriksson	sekreterare
Eivor Forslund	studieorganisatör
Eva Wikström	ledamot
Östen Wiklund	ledamot (Webbredaktör)
Annette Lax	ledamot
Petter Stenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eivor Forslund, Eva Wikström och Östen Wiklund.

eu

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Andersson, Eivor Forslund, Martin Eriksson och Malin Eklöf två i förening.

Revisor har varit Pernilla Gidlund med Gregor Jonsson som suppleant valda vid förenings-stämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eivor Söderqvist och Birgitta Viklund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

HSB:s bostadsrättsföreningar i Korsta har samarbetat under året genom förtroendevalda studieorganisatörer.

Bussresa arrangerades till Hälsingland, kvällskryssning med mat på M/S Medvind och trubadurafton.

Bostadsrättsföreningens festkommitté har ordnat julgröt med skinksmörgås och fest i föreningslokalen när föreningen firade 40 år.

Städdag med fika har genomförts under året.

Förvaltning och avtal

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

Övriga avtal

Lokalhyresavtal – Kooperativet Drakstadens förskola
Snöröjning – Sundfrakt
Sophantering brännbart- och matavfall - Reko
Sophantering återvinning avfall – Stena
Hisservice – Bravida AB
Internet 250 MB och telefoni – Telenor
Kabel TV Bas HD, playtjänster – Comhem (Tele 2)
Elleverantör – Scandem AB elhandel
Parkeringsbevakning – Drakstadens parkering AB
SBA Brandskydd – Cupola AB
Driftlarm – SOS Alarm AB
Fastighetsförsäkring – Folksam
Lås- och passersystem – BBGruppen
Underhållsplanen - HSB



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 akriveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 323 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Stadseenlig årlig yttre fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-14.

Större underhållsåtgärder som föreningen genomfört:

2007	Värmeväxlare fjärrvärme, tryckstyrda pumpar, energisparåtgärd
2008	Hissar renoverades, nödbelysning trapphus
2008	Yttre underhåll asfalt, kantsten, planteringar, belysning och trappor
2009	Målning trapphus
2010	Takfläktar med tryckstyrning, energisparåtgärd
2011	Balkongrenovering
2012	Räddningsväg och asfaltering
2014	Nytt yttertak, tätskikt och plåtinklädnad
2015	Ny parkering, trappa samt målning allmänna utrymmen i källare
2016	Belysningsarmaturer utomhus, undertak entréplan, byte torktumlare
2018	Renovering föreningslokal och tvättstugor, belysningsarmaturer entréplan
2019	Ombyggnad uteplatser och staket
2019	Nya dörrar entréer, soprum och cykelförråd

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Trädplantering, stödmur
2020	Reglercentral värme, belysning trapphus
2021-2024	Lägenhetsdörrar, garage, fönster

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,5%.

I budget för 2020 ingår 214 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 798 kr/m² för 2020.

Avgiftshöjning motiveras av ökade kostnader för fastighetsskötsel, försäkring och taxor.

Medlemsmöte hölls i föreningslokalen 2019-10-23 där styrelsen informerade om kostnadsökningar, utförda och planerade underhållsåtgärder.

Underhållsplanen sett över en femårsperiod omfattar utgifter som motiverar den aktuella avsättningen till underhållsfonden.

Övrigt

Styrelsens övriga kommentarer: Kostnad för bostadsrättstillägg (försäkring), el, Internet, telefon (ej samtalstaxa), kabel TV (Bas) HD med playtjänster ingår i årsavgiften för samtliga lägenheter, el debiteras endast efter förbrukning.

Fond för inre underhåll utgör 2,1 % av årsavgiften.

Tomtmark

Fastigheten Blocket 19 har en areal av 20 872 m². Taxeringsvärdet för mark är 8 064 000 kr, under 2019.

Föreningen avser att avyttra del av tomtmarken (Grönområde).

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Klimatavtal

Föreningen är ansluten till HSB Klimatavtal med basår 2000 för framtida klimatmål. Minskning av utsläpp (koldioxidekvivalenter) är styrande vid drift- och underhåll av fastigheten.

f.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 651	4 521	4 433	4 478	4 474
Rörelseresultat i tkr	1 118	746	1 433	987	1 090
Resultat efter finansiella poster i tkr	930	524	1 138	599	692
Balansomslutning i tkr	20 973	20 128	19 938	19 208	18 906
Soliditet %	30,8	27,5	25,2	20,2	17,3
Årsavgift/kvm* i kr	786	775	759	759	759
Driftskostnad/kvm i kr	447	433	430	441	464
Räntekostnad/kvm i kr	36	43	55	72	74
Bankskuld/kvm i kr	2 323	2 395	2 466	2 535	2 600

*Årsavgiften 2019 består utav 4 184 820 kronor 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 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 063 300	2 968 183	984 997	523 639
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	523 639	-523 639
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		323 000	-323 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-155 937	155 937	
Årets Resultat				929 514
Belopp vid årets utgång	1 063 300	3 135 246	1 341 573	929 514

f.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 968 183
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	323 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-155 937</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 135 246

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 341 573
Årets resultat	<u>929 514</u>
Summa	2 271 088

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 271 088
--------------------------------	------------------

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

F.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 651 340	4 520 921
Summa rörelseintäkter		4 651 340	4 520 921

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 468 528	-2 391 893
Övriga externa kostnader	Not 4	-406 056	-417 371
Underhåll enligt plan	Not 5	-155 937	-434 361
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-148 405	-105 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 875	-425 548
Summa rörelsekostnader		-3 533 800	-3 775 013

Rörelseresultat

1 117 540 **745 908**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 459	13 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 485	-234 727
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-690
Summa finansiella poster		-188 026	-222 269

Årets resultat

929 514 **523 639**

f.

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 724 311	13 953 826
Pågående nyanläggningar	Not 10	400 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 124 311	13 953 826

Summa anläggningstillgångar

14 124 311	13 953 826
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfördringar		7 954	422
Avräkningskonto HSB		2 944 650	2 256 607
Aktuell skattefordran	Not 11	0	13 035
Övriga kortfristiga fordringar		51 798	107 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	280 853	244 166
Summa kortfristiga fordringar		3 285 255	2 622 128

Bank

Not 13	3 563 877	3 551 680
	3 563 877	3 551 680

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 849 132	6 173 808
------------------	------------------

Summa tillgångar

20 973 443	20 127 634
-------------------	-------------------

f.

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 063 300	1 063 300
Fond för yttre underhåll	3 135 246	2 968 183
Summa bundet eget kapital	4 198 546	4 031 483

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 341 573	984 997
Årets resultat	929 514	523 639
Summa fritt eget kapital	2 271 088	1 508 636

Summa eget kapital

Not 14	6 469 634	5 540 120
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 292 220	12 636 504
Summa långfristiga skulder		12 292 220	12 636 504

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	534 313	584 313
Medlemmarnas inre fond	Not 16	602 846	585 495
Leverantörsskulder		157 389	238 640
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 985	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	55 085	1 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	856 971	541 020
Summa kortfristiga skulder		2 211 589	1 951 010

Summa skulder

14 503 809	14 587 514
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

20 973 443	20 127 634
-------------------	-------------------

f.

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 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

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 inlämningspråktagande 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 13 096 361 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 184 820	4 123 008
	Hysesintäkt lokaler	172 356	166 047
	Hysesintäkt garage och bilplatser	172 525	144 300
	Årsavgift konsumtionsavgift el	166 403	154 888
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
	Avsatt till inre fond	-85 993	-85 993
	Intäkt andrahandsupplåtelse	776	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 001	17 213
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	28 952	-42
		4 651 340	4 520 921

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-419 987	-190 334
	El	-299 694	-303 963
	Uppvärmning	-498 424	-487 505
	Vatten	-251 898	-254 741
	Renhållning	-88 090	-82 926
	TV, bredband, iptelefoni	-78 694	-103 471
	Obligatoriska besiktningar	0	-46 838
	Serviceavtal	-25 543	-73 308
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 851	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-544 017	-589 228
	Försäkringar	-77 877	-75 189
	Fastighetsskatt	-124 500	-106 480
	Övriga driftskostnader	-42 953	-77 910
		-2 468 528	-2 391 893

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-220 416	-215 033
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 395	-12 006
	Föreningsverksamhet	-12 593	-26 298
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-117 000	-117 000
	Konsulter	-6 199	-2 500
	Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
	Kundförluster m m	-915	-8 221
		-406 056	-417 371

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-79 163
	Underhåll tvättstuga	0	-269 588
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-24 960	-85 610
	Underhåll installationer	-32 758	0
	Underhåll balkonger/altanräcken	-58 370	0
	Underhåll garage och bilplatser	-39 849	0
		-155 937	-434 361

er



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Kranen i Sundsvall

Org nr 789200-2747

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-117 810	-72 513
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-23 645	-20 790
	Utbildning	-1 950	-7 538
		<u>-148 405</u>	<u>-105 841</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-354 875	-425 548
		<u>-354 875</u>	<u>-425 548</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Swedbank årsavgift	0	-690
		<u>0</u>	<u>-690</u>

f

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 138 151	19 138 151
Årets investering paveljong	125 360	0
Ingående anskaffningsvärde mark	668 000	668 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 931 511	19 806 151

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 852 325	-5 426 778
Årets avskrivningar byggnader	-354 875	-425 548
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 207 200	-5 852 325

Utgående bokfört värde	13 724 311	13 953 826
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	13 056 311	13 285 826
Bokförda värden mark	668 000	668 000

Fastighetsbeteckning: Blocket 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	28 000 000	7 200 000	35 200 000	29 800 000
Lokaler		1 026 000	864 000	1 890 000	1 708 000
		29 026 000	8 064 000	37 090 000	31 508 000

Not 10 Pågående nyanläggningar		
Årets Investering, entredörrar	400 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	400 000	0

Not 11 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	13 035
	0	13 035

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	85 663	77 877
Förutbetald kabel-TV och bredband	55 729	29 250
Förutbetald HSB	139 461	137 039
	280 853	244 166

Not 13 Bank		
SBAB	3 563 877	3 551 680
	3 563 877	3 551 680

Not 14 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 063 300	2 968 183	984 997	523 639
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	523 639	-523 639
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		323 000	-323 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-155 937	155 937	
Årets Resultat				929 514
Belopp vid årets utgång	1 063 300	3 135 246	1 341 573	929 514

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,21%	2021-04-30	1 716 000	88 000
Stadshypotek		1,39%	2022-12-30	6 817 610	166 284
Swedbank		1,72%	2023-05-25	3 687 935	40 000
Swedbank		1,40%	2020-01-28	190 029	12 500
Swedbank		3,83%	2021-10-25	414 959	50 000
				12 826 533	356 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 292 220
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 427 136
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 042 613

Föreningen har ett 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

Fastighetsinteckning	17 100 700	17 100 700
Summa ställda säkerheter	17 100 700	17 100 700

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	585 495	576 842
Avsättning	85 993	85 993
Uttag	-68 642	-77 339
	602 846	585 495

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 985	0
	4 985	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	33 193	753
Arbetsgivaravgifter	21 892	789
	55 085	1 542

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	95 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 000	101 704
Upplupna räntekostnader	3 393	4 395
Upplupen revision	10 000	9 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 164
Förutbetalda årsavgifter och hyror	346 578	311 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 000	2 660
	856 971	541 020

Sundsvall 25/3 2020

Annette Lax

Eivor Forslund

Eva Wikström

Kjell Andersson

Malin Eklöf

Martin Eriksson

Östen Wiklund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-15

Pernilla Grönlund

Revisor vald av föreningsstämman

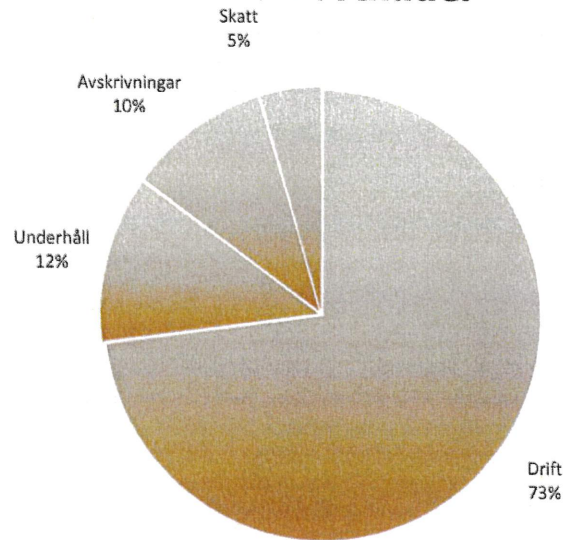
Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

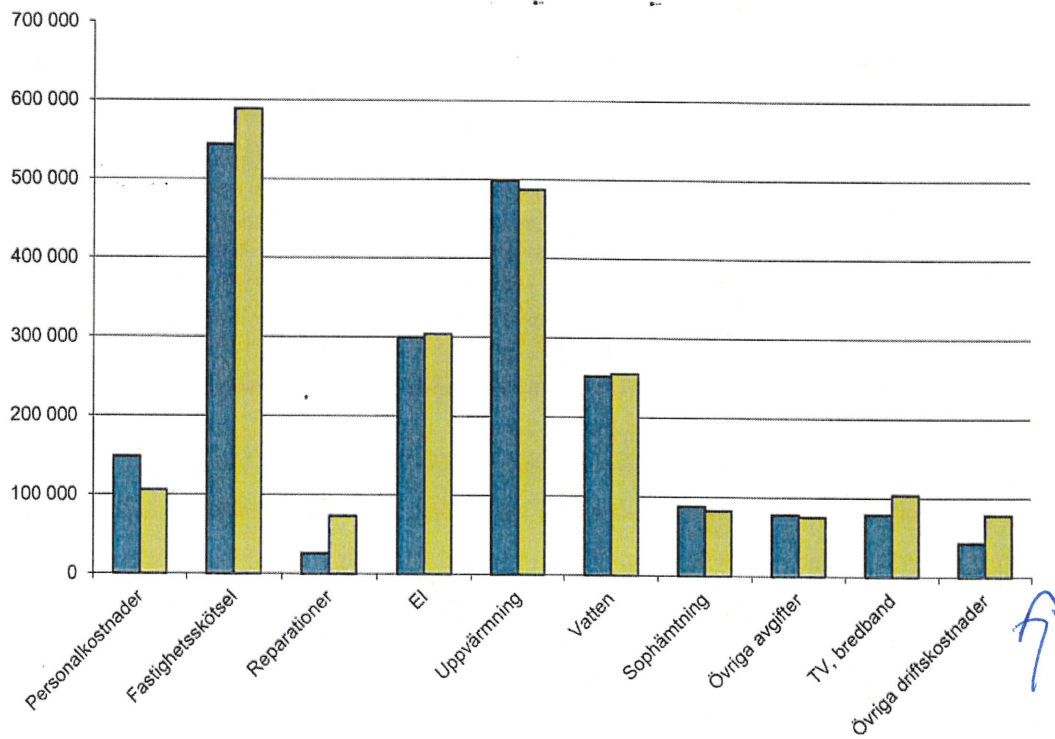
Eeva-Riitta Salminen



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kranen, org.nr 789200-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kranen 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. Revisoremans 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 identifierar.

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 Kranen 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. Revisor 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 15/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Pernilla Gidlund

Av föreningen vald revisor