

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skutan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2564) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skakeln 1, byggd år 1969-70 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Från 2020 har förening bytt till Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
132	lägenheter (bostadsrätt)	9 476
8	lokaler (hyresrätt)	298
98	garage i gemensamt garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj kl 18 i Skönsbergs Folkets hus.. På stämman deltog 51 medlemmar och 4 övriga deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt en motion som bifölls enhälligt av medlemmarna gällande övernattningsrum. Styrelsen arbetar med motionen och kommer att presentera ett förslag när alla frågetecken är uträtade gällande brandskyddsnormer m fl.

Föreningen hade vid årets slut 133 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Olof Modin	ordförande
Lennart Johnsson	vice ordförande
Jan-Olov Lundström	sekreterare
Christer Westman	ledamot/Brandskyddsansvarig
Carina Norberg	ledamot/Studieorganisatör
Alexander Björk	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Olov Lundström (har haft fyllnadsval för Anne-Li Ludvigsson) och Christer Westman.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan-Olov Lundström, Jan-Olof Modin, Christer Westman och Camilla Olofsson två i förening.

Revisor har varit Kent Boström med Jan Karlefeldt som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Roland Zetterberg, Inger Olsson samt Britt-Marie Bodén som även varit valberedningens ordförande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningens medlemmar har blivit bjudna på adventsfika i Riddarsalen.

Ingen studieverksamhet har pågått under året.

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: 568 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 11 juni kl 15.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2011 Byte av takpapp

2011 Stam och Badrumsrenovering

2014 Byte av garageport

2014 Byte av frånluftsventilationsaggregat

2014 Klinker läggs på källargolv

2015-2016 Fönsterbyte

2016 Bokningsystem för tvättstugebokning

2017 Kodlås till entréer

2017 Bredare gångbana vid hus 25

2018 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar

2018 Byte av låssystem

2018 Filming och besiktning av föreningens horisontella stammar till kommunens anslutning

2019 Stödmur och mur vid källartrappor lagas och målas

2019 Relining av horisontella stammar fram till kommunens anslutningspunkt

2019 Byte av köksstammar i lägenheter på marknivå, för dåligt gods för att relinas

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020 2020 2020	Fortsätta med att byta ut köksstammar i kök i markplan. Byte av hiss Renovering av tvättstuga, ytskikt samt byte av utrustning vid behov.
2021	Byte av hiss Renovering av tvättstuga, ytskikt samt byte av utrustning vid behov. Övernattningsrum (enligt bifallen motion)
2022	Renovering av tvättstuga, ytskikt samt byte av utrustning vid behov.
2023	Renovering av tvättstuga, ytskikt samt byte av utrustning vid behov.
2024	Renovering av tvättstuga, ytskikt samt byte av utrustning vid behov.

Balkongprojekt

Bygglovet för nya balkonger är klart hos kommunen (gäller 5 år) men styrelsen har valt att lägga projektet i träda då de befintliga fastigheterna måste ombesörjas innan man går in i en ny investeringsetapp med nya balkonger. Styrelsens uppdag och ansvar är att bibehålla fastigheterna i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,9%.

I budget för 2020 ingår 189 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 801 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Sophämtning och försäkringar blir dyrare samt att föreningen fortsätter med underhållsåtgärder

Medlemsinformation

Av föreningens 132 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

Den relining som aktiverats nu 2019 uppgick denna till 2869 tkr, där det finns beslutat anbud sedan tidigare. "Ätor" och konsultkostnader som ej fanns med i anbud har tillkommit ca 249 tkr.

En utredning pågår med anledning av tidigare utfört stambyte (bristfällig utförande).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	8 223	8 067	7 939	7 572	7 572
Rörelseresultat i tkr	1 238	1 553	2 167	1 810	2 014
Resultat efter finansiella poster i tkr	774	1 100	1 627	1 242	1 246
Balansomslutning i tkr	51 025	45 887	45 905	45 316	38 018
Soliditet %	18,8	19,2	16,8	13,3	12,8
Årsavgift/kvm* i kr	785	771	755	737	726
Driftkostnad/kvm i kr	436	464	470	460	466
Räntekostnad/kvm i kr	48	47	55	58	79
Bankskuld/kvm i kr	4 096	3 656	3 725	3 793	3 162

*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 om klassificerats. 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	618 800	3 213 560	3 861 492	1 100 067
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 100 067	-1 100 067
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		568 000	-568 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-628 718	628 718	
Årets Resultat				774 188
Belopp vid årets utgång	618 800	3 152 842	5 022 277	774 188

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 213 560
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	568 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-628 718
Fondbehållning vid årets slut:	3 152 842

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 022 277
Årets resultat	774 188
Summa	5 796 465

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 796 465
-------------------------	-----------

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	8 223 236	8 067 328
Summa rörelseintäkter		8 223 236	8 067 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	Not 3	-4 266 379	-4 540 980
Underhåll enligt plan	Not 4	-955 235	-901 394
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-628 718	-2 025
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 603	-101 733
	Not 7	-1 042 060	-967 783
Summa rörelsekostnader		-6 984 995	-6 513 915
Rörelseresultat		1 238 242	1 553 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 572	9 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 576	-462 335
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 050	-690
Summa finansiella poster		-464 054	-453 346
Årets resultat		774 188	1 100 067

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	44 273 979	42 394 022
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	46 770
Inventarier och installationer	Not 11	2 050	8 200
Summa materiella anläggningstillgångar		44 276 029	42 448 992

Summa anläggningstillgångar

	44 276 029	42 448 992
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 843	3 364
Avräkningskonto HSB		5 656 930	1 055 886
Aktuell skattefordran	Not 12	0	2 081
Övriga kortfristiga fordringar		76 350	93 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	494 305	469 147
Summa kortfristiga fordringar		6 230 428	1 624 168

Bank

Summa kassa och bank

Not 14	518 117	1 814 120
	518 117	1 814 120

Summa omsättningstillgångar

	6 748 545	3 438 287
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	51 024 574	45 887 280
--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

618 800

618 800

Fond för yttre underhåll

3 152 842

3 213 560

Summa bundet eget kapital

3 771 642

3 832 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 022 277

3 861 492

Årets resultat

774 188

1 100 067

Summa fritt eget kapital

5 796 465

4 961 559

Summa eget kapital

Not 15

9 568 107

8 793 919

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

25 684 232

24 718 122

Summa långfristiga skulder

25 684 232

24 718 122

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

14 358 890

11 015 000

Medlemmarnas inre fond

Not 17

229 636

237 469

Leverantörsskulder

416 134

257 652

Aktuell skatteskuld

Not 18

3 759

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

5 942

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

757 875

865 118

Summa kortfristiga skulder

15 772 236

12 375 239

Summa skulder

41 456 468

37 093 361

Summa eget kapital och skulder

51 024 574

45 887 280

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 om klassificerats 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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 899 838 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 441 896	7 302 864
	Hysesintäkt lokaler	145 484	135 106
	Hysesintäkt garage och bilplatser	314 625	318 600
	Hysesintäkt övrigt	17 250	9 790
	Årsavgift konsumtionsavgift el	271 225	271 186
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 887	29 517
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 869	265
		8 223 236	8 067 328
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-439 149	-688 553
	El	-526 668	-460 794
	Uppvärmning	-1 130 101	-1 135 289
	Vatten	-292 748	-494 995
	Renhållning	-232 146	-208 883
	TV, bredband, iptelefoni	-95 294	-93 252
	Serviceavtal	-56 636	-20 190
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 376	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-998 134	-1 056 011
	Försäkringar	-110 002	-105 776
	Fastighetsskatt	-188 394	-182 554
	Övriga driftskostnader	-180 731	-94 683
		-4 266 379	-4 540 980
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 750	-11 963
	Förvaltningskostnader	-389 114	-411 486
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 751	-25 742
	Föreningsverksamhet	-2 688	-13 695
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-218 228	-278 799
	Konsulter	-249 801	-116 109
	Förbrukningsinventarier	-18 303	0
	Medlemsavgifter HSB	-43 600	-43 600
		-955 235	-901 394
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-88 561	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-2 025
	Underhåll huskropp utvändigt	-466 546	0
	Underhåll övrigt	-73 611	0
		-628 718	-2 025
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-73 450	-78 400
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-14 653	-18 833
		-92 603	-101 733
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-870 173	-792 518
	Markanläggningar	-165 738	-169 115
	Inventarier	-6 150	-6 150
		-1 042 060	-967 783
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Swedbank, års- och aviavgift	-1 050	-690
		-1 050	-690

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 278 894	42 666 770			
	Årets investering byggnader (relining) (lgh dörrar)	2 915 867	2 612 124			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 131 665	1 131 665			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 806 923	5 806 923			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 133 349	52 217 482			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 740 778	-7 948 260			
	Årets avskrivningar byggnader	-870 173	-792 518			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 082 682	-913 567			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-165 738	-169 115			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 859 370	-9 823 460			
	Utgående bokfört värde	44 273 979	42 394 022			
	Bokförda värden byggnader	38 583 810	36 538 116			
	Bokförda värden mark	1 131 665	1 131 665			
	Bokförda värden markanläggningar	4 558 504	4 724 241			
	Fastighetsbeteckning:	Skakeln 1 i Sundsvall				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1970	69 000 000	17 000 000	86 000 000	53 607 000
	Lokaler		663 000	0	663 000	13 600 000
			69 663 000	17 000 000	86 663 000	67 207 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	46 770	0
	Årets Investering (Balkongprojekt)	0	46 770
	Omklassificering till konsultarvoden	-46 770	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	46 770

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden bokföringstavla	92 556	92 556
	Utgående anskaffningsvärden	92 556	92 556
	Ingående avskrivningar	-84 356	-78 206
	Årets avskrivningar	-6 150	-6 150
	Utgående avskrivningar	-90 506	-84 356
	Utgående bokfört värde	2 050	8 200
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	2 081
		0	2 081

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	130 352	110 002
	Förutbetald kabel-TV och bredband	78 497	77 909
	Förutbetald HSB	281 586	281 236
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 870	0
		494 305	469 147



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Skutan i Sundsvall

Org nr 789200-2564

Not 14 Bank

Swedbank	371	371
SBAB	517 746	1 813 749
	518 118	1 814 119

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 800	3 213 560	3 861 492	1 100 067
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 100 067	-1 100 067
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		568 000	-568 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-628 718	628 718	
Årets Resultat				774 188
Belopp vid årets utgång	618 800	3 152 842	5 022 277	774 188

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2021-06-01	1 374 232	40 000
Swedbank		0,72%	2020-02-28	5 550 000	100 000
Swedbank		1,65%	2020-01-24	4 768 890	100 000
Swedbank		2,07%	2024-01-25	4 650 000	100 000
Swedbank		1,41%	2021-03-25	5 600 000	100 000
Swedbank		1,41%	2020-08-25	3 550 000	100 000
Swedbank		1,43%	2029-09-11	4 775 000	75 000
Swedbank		1,43%	2022-09-23	4 775 000	75 000
Swedbank		1,36%	2025-11-25	5 000 000	100 000
				40 043 122	790 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 684 232**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 160 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 093 122

Föreningen har tre 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	40 352 390	37 790 687
Summa ställda säkerheter	40 352 390	37 790 687

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	237 469	253 340
Uttag	-7 833	-15 871
	229 636	237 469

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 759	0
	3 759	0

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder

5 942	0
5 942	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden

5 500	0
-------	---

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

46 581	169 734
--------	---------

Upplupna räntekostnader

74 396	91 654
--------	--------

Upplupen revision

12 500	11 500
--------	--------

Upplupen fastighetsförvaltning

840	5 294
-----	-------

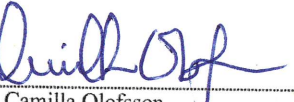
Förutbetalda årsavgifter och hyror

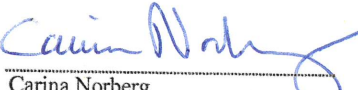
618 058	586 936
---------	---------

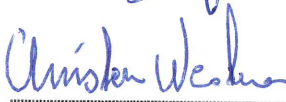
757 875	865 118
----------------	----------------

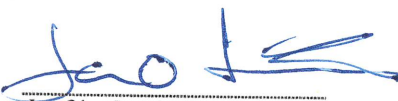
Sundsvall 26/5 2020

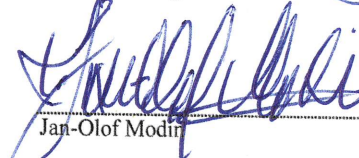
 Alexander Björk

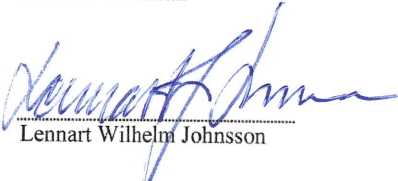
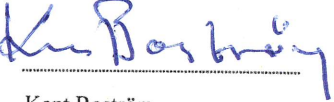

 Camilla Olofsson


 Carina Norberg


 Christer Westman


 Jan Olov Lundström


 Jan-Olof Modin


 Lennart Wilhelm Johansson
Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

 Kent Boström
 Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skutan i Sundsvall, org.nr 789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skutan i Sundsvall 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 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

Julie

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 Skutan i Sundsvall 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:

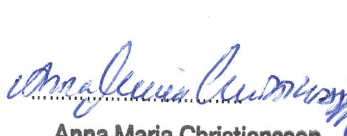
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27/5 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Kent Boström

Av föreningen vald revisor