



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖPMANNEN I TÖREBODA

Organisationsnummer 766000-0758



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening **Köpmannen i Töreboda** kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Onsdagen den 24 juni klockan 18.00 på restaurang Peking.

Rösträtt på stämman utövas enligt stadgarnas paragraf §18 och 19. Dessa innebär bland annat att en medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud under förutsättning att skriftlig och daterad fullmakt lämnas in.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och eventuella suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare övriga representanter i HSB Nordvästra Götaland
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkomna!

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Köpmannen i Töreboda
Org nr 766000-0758

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 70:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Töreboda.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit HSBs stadgar för bostadsrättsföreningar årgång 2011.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, nr 6009280.

Föreningens fastighet Köpmannen 3 är belägen på adresserna mallvägen Drottninggatan 6 i Töreboda. Husen färdigställdes år 1950. Den totala bostadsytan uppgår till 651 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Lgh fördelning

2 st 1 rum och kokvrå

2 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

10 st

I föreningen finns även 3 st bostadsrättslokaler om 198,6 kvm, 2 st hyreslokaler om 176,4 kvm samt 15 st besöksplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen:

- Byte tak samt översyn av taksäkerhet (2019)
- Tilluftventilation i samtliga lägenheter (2019)
- Kontroll mekanistfrånluft (2019)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Kommande underhåll:

- Byte av undercentral fjärrvärme.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna skall höjas med 2 % fr o m 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften efter höjningen är för bostadsrätterna är 743 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 845 681 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och teknisk förvaltning inkl städ
- VänerEnergi avseende fastighetsel och fjärrvärmeleverans
- Telia avseende kabel-TV/bredband

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar fördelade på 13 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 1 (4) st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 13 juni 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Jesper Skogåker	Ordförande
Jesper Skogåker	Sekreterare
Sven-Erik Lambertsson	Ledamot
Hans Albertsson	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Qi He	Ledamot
Linda Karlsson	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för och Jesper Skogåker och Sven-Erik Lambertsson. Styrelsen har under året hållit 3st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Qi He, Sven-Erik Lambertsson, Jesper Skogåker, och Hans Albertsson två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Ramona Zakariasson valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Jesper Skogåker med Sven-Erik Lambertsson som ersättare.

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen utgör valberedning.

Studie- och fritidsverksamhet, Miljö/brandskydd

Utgörs av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	671	607	558	578	580
Resultat efter finansiella poster tkr	53	72	-30	21	-70
Bankskuld tkr	1 846	1 169	1 235	1 301	1 350
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	729	698	677	624	624
Fond för yttre underhåll tkr	326	265	186	159	114
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	121	121	121	121	24

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 705	0	265 082	-304 915	71 838
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	71 838	-71 838
Reservering till yttre fond			79 000	-79 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 431	18 431	
Årets resultat					53 419
Belopp vid årets slut	19 705	0	325 651	-293 646	53 419

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-233 076
Årets resultat	53 419
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-79 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>18 431</u>
Summa till stämmans förfogande	-240 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-240 226</u>
Summa	-240 226

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 325 651

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	53 419
Avsättning till underhållsfond	- 79 000
Disposition underhållsfond	<u>18 431</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-60 569
Resultat efter fondförändring	-7 150

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	670 748	606 917
Summa intäkter		670 748	606 917
Driftskostnader	Not 2	-463 930	-396 214
Underhållskostnader	Not 3	-18 431	0
Personalkostnader	Not 4	-33 151	-32 554
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-68 831	-82 324
Summa rörelsekostnader		-584 343	-511 092
Rörelseresultat		86 405	95 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	252	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-33 238	-24 181
Summa finansiella poster		-32 986	-23 987
Årets resultat		53 419	71 838
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-79 000
Disposition underhållsfond		18 431	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-60 569	-79 000
Resultat efter fondförändring		-7 150	-7 162



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0758

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	1 572 909	878 505
	<u>1 572 909</u>	<u>878 505</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

1 573 409	879 005
------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	0	2
--------	---	---

Skattefordran

0 3 117

Övriga fordringar

Not 11	500 667	471 783
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 563 12 735

513 230 487 637

Summa omsättningstillgångar

513 230	487 637
----------------	----------------

Summa tillgångar

2 086 640	1 366 642
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0758

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

19 705

19 705

325 651

265 082

345 356

284 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-293 646

-304 915

53 419

71 838

-240 227

-233 077

Summa eget kapital

105 130

51 710

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 764 817

1 103 181

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

80 864

65 864

Leverantörsskulder

46 546

44 300

Skatteskulder

2 448

0

Övriga skulder

Not 15

12 739

12 739

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

74 096

88 848

216 693

211 751

Summa skulder

1 981 510

1 314 932

Summa Eget kapital och skulder

2 086 640

1 366 642



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0758

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Nytt regelverk för årsredovisningar

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0758

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	629 832	607 272
Hyror	37 620	36 000
Bortfall årsavgifter	0	-88 120
Bortfall hyror	-31 744	-5 624
Elintäkter	4 200	4 200
Övriga intäkter	30 840	53 189
	670 748	606 917
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	50 384	57 786
Tv/datakostnader	31 064	31 004
Reparationer	41 282	11 719
El	24 528	25 508
Uppvärmning	151 966	144 068
Vatten	42 887	38 542
Sophämtning	20 465	9 831
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 782	12 217
Medlemsavgifter	8 956	8 877
Försäkringar	10 121	9 803
Förvaltningsarvoden	34 980	35 272
Övriga driftskostnader	29 513	11 587
Övriga kostnader	2	0
	463 930	396 214
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	10 693	0
Underhåll övrigt	7 738	0
	18 431	0
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 000	22 000
Revisorsarvode	0	3 000
Löner och andra ersättningar	3 750	0
Sociala kostnader	7 401	7 554
	33 151	32 554
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	68 831	52 000
Ombyggnader	0	30 324
	68 831	82 324
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	252	183
Övriga ränteintäkter	0	11
	252	194
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	33 238	24 181
	33 238	24 181

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2030				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	2 426 375	2 426 375			
Anskaffningsvärde mark	24 000	24 000			
Årets investeringar	763 235	0			
Årets utrangeringar	-44 883	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 168 727	2 450 375			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 571 870	-1 489 546			
Årets avskrivningar	-68 831	-82 324			
Årets utrangeringar	44 883	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 595 818	-1 571 870			
Bokfört värde	1 572 909	878 505			
Taxeringsvärde för Köpmannen 3					
Byggnad - bostäder	2 332 000	1 443 000			
Byggnad - lokaler	714 000	567 000			
	3 046 000	2 010 000			
Mark - bostäder	692 000	366 000			
Mark - lokaler	157 000	112 000			
	849 000	478 000			
Taxeringsvärde totalt	3 895 000	2 488 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 10 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	2			
	0	2			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	492 091	461 813			
Skattekonto	8 576	9 970			
Skattefordringar	0	3 117			
	500 667	474 900			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 705	0	265 082	-304 915	71 838
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	71 838	-71 838
Reservering till yttre fond			79 000	-79 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 431	18 431	
Årets resultat					53 419
Belopp vid årets slut	19 705	0	325 651	-293 646	53 419

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

Noter 2019-12-31 2018-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2851496667	2,01%	2020-02-25	1 103 181	65 864
Swedbank Hypotek	2951429642	1,91%	2020-04-28	742 500	15 000
				1 845 681	80 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 764 817

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 441 361

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

1 910 000

1 910 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

80 864

65 864

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond

12 739

12 739

12 739

12 739

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

7 883

0

Förutbetalda hyror och avgifter

36 325

53 322

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

29 888

35 526

74 096

88 848

Töreboda 6 / 5 2020

Hans Albertsson

Jesper Skogåker

Sven-Erik Lambertsson

Qi He

Vår revisionsberättelse har 29 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ramona Zakrisson

Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Köpmannen, org.nr. 766000-0758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Köpmannen 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

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 Köpmannen 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.

Töreboda den 29, 5 2020


Markus Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Ramona Zakrisson
Av föreningen vald revisor