



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NÄKTERGALEN I TROLLHÄTTAN

763000-1506



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Näktergalen i Trollhättan

Org nr 763000-1506

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2014 i samband med OVK.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner fr om 2020. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Näktergalen 1 är belägen på adresserna Skrällebergsvägen 14 - 20 och Idrottsvägen 19 - 21 i Trollhättan.

På fastigheten finns 6 bostadshus i 3 våningar med 18 trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1948. Fastigheten ROT-renoverades 1987. Utbyggnad och inglasning av balkongerna skedde 2005.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 746 kvm.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 1 rum och kök, 66 st 2 rum och kök samt 21 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 20 st lokaler om 573 kvm, 16 st garage och 41 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Byte av rötskadad panel på garage samt justering av garage.
Spricklagningar och ommålning av socklar, plåtkant och källardörrar

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 576 811 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Byte av garageportar
Takbesiktning

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m januari 2019 och den genomsnittliga avgiften är 915 kronor per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 4 % fr o m januari 2020 därmed uppgår årsavgiften i genomsnitt till 951 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 722 766 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen skall omsättas under i mars 2020.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 079 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 459 000 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till -44 650 kr.

Avsättningen till inre fond är slopad fr o m 2019.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ samt uppdatering underhållsplan.
- Servicehuset Väst avseende fastighetsskötsel, lokalvård och jourservice, fr o m 2020.
- Bixia avseende el.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Home Solutions avseende elavläsning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 128 (föregående år 127) medlemmar varav 127 innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 juni 2019 med 30 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Niklas Gustafsson	ordförande
Anne-Lie Lindgren	ledamot
Lars Dahlberg	ledamot, <i>t o m oktober</i>
Helena Piirainen	ledamot
Claes Höglund	ledamot
Siv Persson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Azra Muratovic	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland, <i>t o m september</i>

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Niklas Gustafsson, Claes Höglund och Anne-Lie Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Niklas Gustafsson, Claes Höglund, Helena Piirainen samt Anne-Lie Lindgren, två i förening.

Vicevärd

Lars Dahlberg har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen t o m oktober därefter ingen ersättare.

Revisor

Revisor har varit Peter Derner med Barbro Derner som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Niklas Gustafsson med Anne-Lie Lindgren som ersättare.

Valberedning, studieorganisatör, miljösamordnare och brandskyddsansvarig

Valberedning, studieorganisatör, miljösamordnare och brandskyddsansvarig har varit styrelsen. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 776	5 630	5 620	5 643	5 434
Resultat efter finansiella poster tkr	786	477	455	708	396
Låneskuld kr/kvm	4 303	4 525	4 727	4 921	5 097
Soliditet %	21	19	17	15	13
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	915	888	888	888	862
Fond för yttre underhåll tkr	4 743	4 235	4 039	3 515	3 044
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	149	149	143	140	89

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 100	0	4 235 584	1 485 428	477 463
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	477 463	-477 463
Reservering till yttre fond			855 000	-855 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-347 362	347 362	
Årets resultat					786 296
Belopp vid årets slut	47 100	0	4 743 222	1 455 252	786 296

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 962 890
Årets resultat före fondförändring	786 296
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 362
Summa	2 241 548

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	5 743 222
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 241 548
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Summa	2 241 548

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	786 296
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-855 000
Disposition underhållsfond	347 362
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-507 638

Resultat efter fondförändring	278 658
-------------------------------	---------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 775 832	5 630 545
Summa intäkter		5 775 832	5 630 545
Driftskostnader	Not 2	-3 283 178	-3 166 149
Underhållskostnader	Not 3	-347 362	-658 150
Personalkostnader	Not 4	-193 317	-117 669
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-611 000	-611 000
Summa rörelsekostnader		-4 434 857	-4 552 968
Rörelseresultat		1 340 975	1 077 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 069	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-556 748	-601 864
Summa finansiella poster		-554 679	-600 114
Årets resultat		786 296	477 463



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>30 056 095</u>	<u>30 667 095</u>
	30 056 095	30 667 095

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>30 056 595</u>	<u>30 667 595</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	1 319	1 223
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 359 209	1 080 744
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>123 485</u>	<u>117 151</u>
1 484 013	1 199 118

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 984 013</u>	<u>2 699 118</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>33 040 608</u>	<u>33 366 713</u>
-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

47 100	47 100
4 743 222	4 235 584
4 790 322	4 282 684

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 455 252	1 485 428
786 296	477 463
2 241 548	1 962 890

Summa eget kapital

7 031 870

6 245 574

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 337 446

24 722 767

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 385 320

1 278 266

Leverantörsskulder

121 628

150 123

Skatteskulder

7 130

360

Övriga skulder

Not 16

187 484

214 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

969 729

755 384

2 671 291

2 398 371

Summa skulder

26 008 737

27 121 138

Summa Eget kapital och skulder

33 040 608

33 366 713

12



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för inglasning av balkonger har bedömts vara 21 år.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 255 940	5 154 636
Hyrer	327 488	270 273
Bortfall hyror	0	-801
Elintäkter	189 924	204 507
Övriga intäkter	2 480	8 624
Bruttoomsättning	5 775 832	5 637 239
Avsatt till inre fond	0	-6 694
	5 775 832	5 630 545
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	882 433	844 990
Tv/datakostnader	46 786	46 380
Reparationer	229 449	106 542
El	335 514	481 532
Uppvärmning	855 973	769 523
Vatten	292 745	271 358
Sophämtning	112 269	104 981
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	156 675	149 905
Medlemsavgifter	44 414	43 767
Försäkringar	92 345	66 736
Förvaltningsarvoden	189 360	185 428
Övriga driftskostnader	34 892	93 571
Övriga kostnader	10 323	1 436
	3 283 178	3 166 149
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	347 362	658 150
	347 362	658 150
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	104 500	39 500
Vicevärdsarvode	38 330	45 600
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	0	900
Sociala kostnader	46 487	27 669
	193 317	117 669
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	440 000	440 000
Ombyggnader	171 000	171 000
	611 000	611 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	569	642
Övriga ränteintäkter	1 500	1 108
	2 069	1 750
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	556 748	601 864
	556 748	601 864

14



mu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
AB Spintab	852961945	4,25%	2021-06-24	3 075 959	1 117 320
SBAB	1514411329	1,50%	2020-03-20	4 461 807	128 000
Swedbank	2751509239	1,93%	2022-01-25	3 240 000	90 000
Swedbank	2850415684	1,83%	2023-06-21	6 797 500	50 000
Swedbank	2850415718	2,00%	2024-12-20	7 147 500	0
				24 722 766	1 385 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 337 446**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 796 166

Ställda säkerheter:

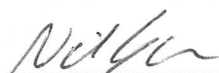
Fastighetsinteckning 36 966 000 36 966 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	1 385 320	1 278 266

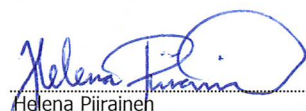
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 162
Arbetsgivaravgifter	0	1 217
Inre fond	187 484	211 860
	187 484	214 239

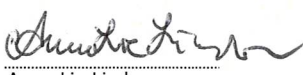
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	57 488	0
Förutbetalda hyror och avgifter	490 889	458 765
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	421 352	296 619
	969 729	755 384

Trollhättan 16 / 4 2020


Niklas Gustafsson

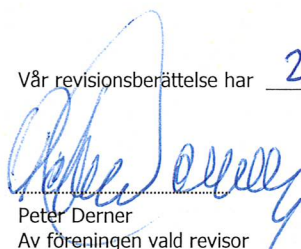

Claes Höglund

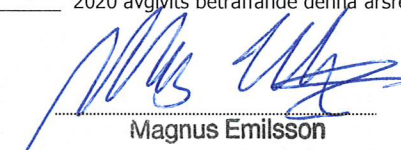

Helena Piirainen


Anne-Lie Lindgren


Siv Persson

Vår revisionsberättelse har 22 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Derner
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Näktergalen, org.nr. 763000-1506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

[Signature]

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 Näktergalen 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 vårt mål 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.

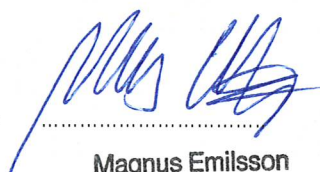
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

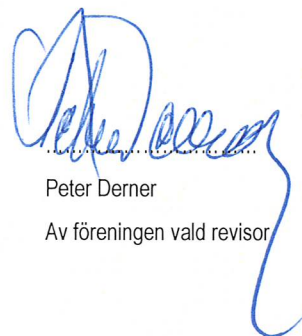
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Trollhättan den 22/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peter Derner

Av föreningen vald revisor