

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gästgivaregården i Falkenberg

Org nr 749000-0523

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastighet Gästgivaregården 16 i Falkenberg bebyggdes åren 1969-1970.

På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna:
Hamngatan 3 B-C, Storgatan 44 A-C, Hallanäsgatan 1 A-B och 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1 roks	48 m ²
		20 st	1 rokv	733 m ²
		8 st	2 rok	475 m ²
		36 st	3 rok	2 833 m ²
		10 st	4 rok	956 m ²
		5 st	5 rok	577 m ²
		81 st		5 622 m ²
Lokaler	Hyresrätt	1 st		110 m ²
		72 st		
Garage	Hyresrätt			
Totalt				5 732 m ²

Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte till säkerhetsdörrar och postboxar
- 2014, byte av tak och isolering vind, Storgatan 44
- 2014, ny tvättutrustning
- 2014, renovering av gästlägenhet och styrelserum
- 2012, ny garageventilation
- 2012, nya hissar Hamngatan 3B och 3C.
- 2017, ny styrreglering av värmesystemet och ny värmeväxlare
- 2018, ny garagebelysning

AK 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Stadageenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.

Under 2019 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av stambytet, kostnaden för NCC:s entreprenad blev 350 000 kr lägre än det offererade priset, alltså 22,05 miljoner kronor exkl. mervärdesskatt
- Byte av värmeväxlare till värmesystemet
- Byte av styrventiler till värmesystemet

I budgeten för 2020 har avsatts 760 000 kr till framtida underhåll. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Åtgärda trädgårdens bevattningsanläggning
- Iordningställande av allmänna utrymmen, däribland källargångarna
- Byte av låssystem till allmänna utrymmen
- Eventuellt genomföra energiåtgärder om detta är aktuellt

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 747 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Internet, TV och telefoni, Telia
- Städavtal, Roys fönsterputs
- Brandvarning i garaget, Securitas
- Upplåsningsavtal, Securitas

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Vid årets början hade föreningen 105 medlemmar. Under året har 9 tillkommit och 8 avgått. Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 6 överlåtelser).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ove Johansson	ledamot, ordförande
Carl-Axel Hemgård	ledamot, vice ordförande
Maria Almgren	ledamot, sekreterare
Anders Enlund	ledamot
Åsa Davidsson-Lorick	ledamot
Frida Winter	ledamot
Bo Henning Alexandersson	ledamot
Christer Göstasson	ledamot, utsedd av HSB Göta

Håkan Bergström	suppleant
Therese Johansson	suppleant, avregistrerad 2019-11-08



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Johansson, Frida Winter, Åsa Davidsson-Lorick och Maria Almgren.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Johansson, Carl-Axel Hemgård, Anders Enlund och Åsa Davidsson-Lorick, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Fastighetsförvaltning Göta. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning Göta, trappstädningen av Roys Fönsterputs & Städ och trädgårdsskötsel av Felix Lundgrens Plantskola AB.

Revisor har varit Mats Dahlgren med Thomas Blockgren som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas stämma har varit Ove Johansson med Carl-Axel Hemgård som ersättare.

Valberedning har varit Lars-Göran Lind, sammankallande och Mats Ahlmark.

Som medlemsförening i HSB Göta har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 607	4 596	4 498	4 294	4 086
Res. efter finansiella poster, tkr	352	1 315	2 176	1 631	350
Soliditet i %	35	31	91	90	91
Balansomslutning, tkr	35 157	38 326	11 819	9 479	7 614
Eget kapital, tkr	12 408	12 025	10 741	8 565	6 934
Taxeringsvärde, tkr	79 688	54 152	54 152	54 152	43 792
- varav byggnad, tkr	50 504	38 330	38 330	38 330	35 286
Underhållsfond tkr	5 663	6 221	5 643	3 135	3 276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	747	725	690	657
Bankskuld kr/m ² *	3 774	3 838			
Räntekostnader kr/m ² *	59	16			
Belåningsgrad i %*	27	41			

*Lån upptogs under 2018 varför nyckeltal för bankskuld, räntekostnader och belåningsgrad inte finns med under föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 750	44 100	6 221 035	3 276 724	1 314 538
Överföring till balanserat resultat				1 314 538	-1 314 538
Avsättning till underhållsfond 2019			65 000	-65 000	
Lyft underhållsfond 2019			-622 851	622 851	
Årets resultat					351 532
Belopp vid årets slut	1 199 750	44 100	5 663 184	5 149 113	351 532

PK



HSB - där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 149 113
Årets resultat	<u>351 532</u>
	5 500 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 500 645</u>
	5 500 645

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 607 116	4 596 450
Summa rörelsens intäkter		4 607 116	4 596 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 349 658	-2 616 593
Periodiskt underhåll		-622 851	-391 982
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 800	-38 713
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 002	-112 720
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-679 634	-74 116
Summa rörelsens kostnader		-3 919 945	-3 234 124
Rörelseresultat		687 171	1 362 327
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 380	16 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 018	-64 024
Summa finansiella poster		-335 638	-47 789
Årets resultat		351 532	1 314 538



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	32 003 168	2 406 887
Mark		849 490	849 490
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	24 260 963
		<u>32 852 658</u>	<u>27 517 340</u>
Summa anläggningstillgångar		32 852 658	27 517 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 979 012	10 314 584
Övriga fordringar	Not 8	196 471	362 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	128 990	132 194
		<u>2 304 483</u>	<u>10 808 903</u>

Summa omsättningstillgångar 2 304 483 10 808 903

Summa tillgångar

35 157 141

38 326 242

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 199 750	1 199 750
Upplåtelseavgifter	44 100	44 100
Fond för yttre underhåll	5 663 184	6 221 035
	<u>6 907 034</u>	<u>7 464 885</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 149 113	3 276 724
Årets resultat	351 532	1 314 538
	<u>5 500 646</u>	<u>4 591 262</u>

Summa eget kapital 12 407 679 12 056 147

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>21 260 000</u>	<u>21 700 000</u>
		21 260 000	21 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		370 000	300 000
Leverantörsskulder		557 561	3 712 920
Fond för inre underhåll		42 003	54 765
Övriga skulder	Not 11	106 114	87 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>413 784</u>	<u>415 018</u>
		1 489 462	4 570 096

Summa skulder 22 749 462 26 270 096

Summa eget kapital och skulder**35 157 141 38 326 242** AK

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,1
Ombyggnader	2,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 672 458 kr (672 458 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 197 396	4 197 396
	Hyror	338 752	334 752
	Elintäkter	3 040	2 400
	Övriga intäkter	67 928	61 902
		4 607 116	4 596 450
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	363 064	279 233
	Reparationer	288 666	361 404
	El	135 340	110 162
	Uppvärmning	668 765	711 242
	Vatten	202 283	183 519
	Sophämtning	118 092	118 306
	Kabel-TV, internet	228 143	228 241
	Övriga avgifter	58 215	48 276
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	129 794	127 254
	Förvaltningsarvoden	105 585	102 921
	Övriga driftskostnader	51 712	346 036
		2 349 658	2 616 593



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	8 913
	Medlemsavgifter	29 800	29 800
		39 800	38 713
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	92 680	83 800
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	95 280	2 960
	Sociala kostnader	31 522	20 960
		224 482	112 720
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	3 520	0
		3 520	0
	Totalt	228 002	112 720
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	679 634	74 116
		679 634	74 116

 RK

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut		1969	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 986 510		6 986 510
Årets investeringar	30 275 915		0
Årets utrangering	-919 387		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 343 038</u>		<u>6 986 510</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 579 623		-4 505 507
Årets avskrivningar	-679 634		-74 116
Årets utrangering	919 387		0
Utgående avskrivningar	<u>-4 339 870</u>		<u>-4 579 623</u>

Utgående bokfört värde **32 003 168** **2 406 887**

Taxeringsvärde för Gästgivaregården 16

Byggnad - bostäder	49 000 000		37 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 504 000</u>		<u>1 330 000</u>
	50 504 000		38 330 000

Mark - bostäder	29 000 000		15 400 000
Mark - lokaler	<u>184 000</u>		<u>432 000</u>
	29 184 000		15 832 000

Taxeringsvärde totalt 79 688 000 54 162 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	24 260 963		1 089 591
Årets investering	6 014 952		23 171 371
Omfört till byggnad	-30 275 915		0
Utgående anskaffningsvärde	0		24 260 963

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	80 251		82 791
Skattekonto	<u>116 220</u>		<u>279 334</u>
	196 471		362 125



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 990	132 194
	128 990	132 194

Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	454035	1,75%	2023-09-30	6 860 000	140 000
Stadshypotek	469304	1,87%	2024-12-01	7 840 000	160 000
Stadshypotek	545696	1,03%	2020-12-07	6 930 000	70 000
				21 630 000	370 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 260 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 780 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				370 000	300 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				22 000 000	22 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	39 670	26 640
Arbetsgivaravgifter	23 590	20 349
Övriga kortfristiga skulder	42 854	40 403
	106 114	87 392



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 894	42 149
Övriga upplupna kostnader	8 000	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	379 890	364 869
	413 784	415 018

Falkenberg 313 2020

Ove Johansson

Carl-Axel Hengård

Maria Almgren

Åsa Davidsson Lorick

Anders Enlund

Göstasson Christer

Bo Henning Alexandersson

Frida Winter

Vår revisionsberättelse har 2020 - 01 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg, org.nr 749000-0523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

PK

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 Gästgivaregården i Falkenberg 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

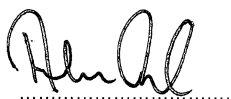
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Falkenberg den 23/7 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Dahlgren

Av föreningen vald revisor