

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Halmstad

Org nr 749200-1511

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 Halmstad.

Föreningens fastighet Gäddan 1 bebyggdes året 1952.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adressen:
Skördevägen 4 och 4A.

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	8 st	1 rok	209,5 m ²
	12 st	2 rok	688,5 m ²
	20 st		898,0 m ²
Lokaler	1 st		15,0 m ²
Garage	5 st		
P-platser	9 st		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsarbete:

- Bytt fasadljus vid entréer
- Ny eldragnig i trapphus och garage samt bytt ut samtliga garageportar.
- Radonutredning samt ventilationskontroll.
- Nytt miljöhus, 2017.

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under 2019 har föreningen bytt ut taket på bostads- och garagehuset. Arbetet har följt budget. För att finansiera takbytet har föreningen tagit upp ett nytt lån och samtidigt skrivit om ett befintligt lån för att ändå hålla nere räntekostnaderna.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Halmstad
Org.nr 749200-1511

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under nästkommande år kommer belysningen i trapphus, källare samt på vinden att ses över och bytas ut. I budgeten för 2020 har avsatts 110 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 814 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m 2019-01-01. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 492 431 kr. Under året har föreningen amorterat 29 780 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, Crendo
- Fastighetsförsäkring, LF

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-25.

Föreningen hade vid årets början 30 medlemmar. Under året har 5 personer utträtt och 7 personer tillkommit. Medlemsantalet vid årets slut uppgår till 32 personer. 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 5 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 3 st).

Som medlem i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta om 2 510 kr.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Andreas Carlstedt-Borg

Linda Samuelsson

Eiler Jansson

Malin Bengtsson

Ellen Arvidsson

ordförande

ledamot

ledamot

ledamot, utsedd av HSB Göta

suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året haft 3 styrelsemöten.

Firmateknare har varit Andreas Carlstedt-Borg, Linda Samuelsson och Carl Carlin Skerfe, två i förening.

Revision har utförts av BoRevision AB, revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen.

cl



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Halmstad
Org.nr 749200-1511

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	781	739	734	722	719
Res. efter finansiella poster, tkr	145	114	130	134	145
Soliditet i %	20	24	22	19	16
Balansomslutning, tkr	5 879	4 185	4082	4 000	3 842
Eget kapital, tkr	1 148	1 0042	889	760	626
Taxeringsvärde, tkr	11 797	9 390	9390	9 390	6 527
- varav byggnad, tkr	7 149	6 132	6132	6 132	4 413
Underhållsfond tkr	667	447	322	192	92
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	814	798	790	790	790
Bankskuld kr/m ²	5 003	3 201	3 278	3 239	3 320
Räntekostnader kr/m ²	61	68	69	66	91

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 520	0	446 735	418 006	114 335
Reservering till yttre underhåll -19			100 000	-100 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19					
Överföring till balans. resultat			119 934	-5 599	-114 335
Årets resultat					144 848
Belopp vid årets slut	24 520	0	666 669	312 407	144 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	312 407
Årets resultat	144 848
	<u>457 255</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarande årets utrangering	-21 053
Balanserad vinst	478 308
	<u>457 255</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 645 616 kr.

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

Handwritten mark



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	780 967	739 326
Summa rörelsens intäkter		780 967	739 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-422 813	-446 830
Periodiskt underhåll		0	-5 066
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 638	-20 413
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-6 145	-12 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-111 357	-79 139
Utrangering resterande oavskriven del byggnader		-21 053	0
Summa rörelsens kostnader		-582 006	-563 548
Rörelseresultat		198 961	175 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		773	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 886	-61 703
Summa finansiella poster		-54 113	-61 444
Årets resultat		144 848	114 335

ca

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	3 133 085	1 912 013
Mark		1 781 100	1 781 100
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	31 876
		<u>4 914 185</u>	<u>3 724 989</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 914 185</u>	<u>3 724 989</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		945	2 967
Avräkningskonto HSB Göta		629 246	382 535
Övriga fordringar	Not 8	18 487	55 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	16 394	18 950
		<u>665 072</u>	<u>460 134</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	0
---------------------------------	--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>965 072</u>	<u>460 134</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar**5 879 256** **4 185 123**

e



HSB - där möjligheterna bor

HSB:S BRF GÄDDAN, 749200-1511

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 520	24 520
Fond för yttre underhåll	666 669	446 735
	<u>691 189</u>	<u>471 255</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	312 407	418 006
Årets resultat	144 848	114 335
	<u>457 256</u>	<u>532 341</u>
Summa eget kapital	<u>1 148 444</u>	<u>1 003 596</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 438 651	2 900 431
	<u>4 438 651</u>	<u>2 900 431</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	53 780	21 780
Leverantörsskulder	64 945	70 279
Skatteskulder	15	0
Fond för inre underhåll	92 891	105 001
Övriga skulder	Not 12 4 992	1 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 75 538	82 114
	<u>292 161</u>	<u>281 096</u>
Summa skulder	<u>4 730 812</u>	<u>3 181 527</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 879 256</u>	<u>4 185 123</u>

el

**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 anskaffningsvärden 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	1,5
Ombyggnader	3,1

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 framåttriktat.

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.

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.

**Noter**

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

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	731 124	716 808
	Hyror	40 000	34 175
	Övriga intäkter	9 843	10 339
	Bruttoomsättning	780 967	761 322
	Avsatt till inre fond	0	-21 996
		780 967	739 326

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	75 420	81 094
	Reparationer	11 563	26 679
	El	17 745	19 463
	Uppvärmning	105 002	121 871
	Vatten	28 412	43 051
	Sophämtning	42 411	39 697
	Kabel-TV, internet	16 180	16 177
	Fastighetsförsäkring	9 221	7 646
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 870	29 400
	Förvaltningsarvoden	53 472	51 426
	Övriga driftskostnader	32 517	10 326
		422 813	446 830

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 138	8 913
	Medlemsavgifter	11 500	11 500
		20 638	20 413

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	5 000	8 000
	Revisorsarvode	0	1 000
	Sociala kostnader	1 145	3 100
		6 145	12 100

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	111 357	79 139
		111 357	79 139

cl

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

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 916 116	3 916 116
Årets investeringar	1 353 482	0
Årets försäljning/ utrangering	-65 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 204 396	3 916 116

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 004 103	-1 924 964
Årets avskrivningar	-111 357	-79 139
Årets försäljning/ utrangering	44 149	0
Utgående avskrivningar	-2 071 311	-2 004 103

Utgående bokfört värde	3 133 085	1 912 013
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Gäddan 1

Byggnad - bostäder	7 000 000	6 000 000
Byggnad - lokaler	149 000	132 000
	7 149 000	6 132 000

Mark - bostäder	4 464 000	3 124 000
Mark - lokaler	184 000	134 000
	4 648 000	3 258 000

Taxeringsvärde totalt	11 797 000	9 390 000
-----------------------	------------	-----------

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	31 876	0
Årets investering	-31 876	31 876
Utgående anskaffningsvärde	0	31 876

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	0	1 455
Skattekonto	18 487	54 227
	18 487	55 682

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 394	18 950
	16 394	18 950

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,30%	300 000
					300 000

Q2



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2851136842	1,47%	2022-12-22	1 000 000	0
Swedbank AB	2856362971	1,93%	2020-06-03	700 000	0
Swedbank Hypotek	2655022461	1,59%	2020-01-28	152 469	21 780
Swedbank Hypotek	2655022479	1,59%	2020-01-28	347 962	0
Swedbank Hypotek	2856362989	1,46%	2024-06-05	700 000	0
Swedbank Hypotek	2951883301	1,39%	2026-08-25	1 592 000	32 000
				4 492 431	53 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 438 651
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 223 531
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				53 780	21 780
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 506 000	3 615 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 500	0
Arbetsgivaravgifter	1 570	0
Övriga kortfristiga skulder	1 922	1 922
	4 992	1 922

el



Noter


2019-12-31


2018-12-31

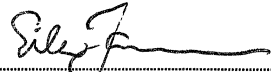
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

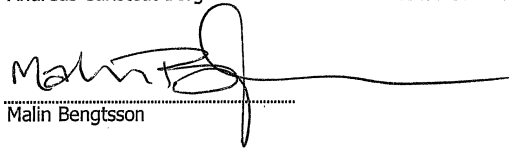
Upplupna räntekostnader	3 022	3 146
Övriga upplupna kostnader	8 000	20 100
Förutbetalda hyror och avgifter	64 516	58 868
	75 538	82 114

Halmstad 20 / 5 2020


 Andreas Carlstedt-Borg


 Linda Samuelsson


 Eiler Jansson


 Malin Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 06 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor


 Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan i Halmstad, org.nr. 749200-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan i Halmstad för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gåddan i Halmstad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

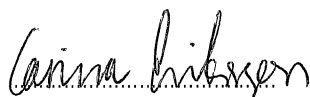
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag framhålla att ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2019 inte hölls i stadgeenlig tid inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Jag vill även uppmärksamma att det enligt föreningens stadgar krävs minst två revisorer.

Halmstad den 4 / 6 2020



Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor