

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gävlehus 11 med säte i Gävle (org.nr 785000-2127) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sätra 19:2, 19:3, 19:4, 19:5 och 19:6 med tomträtt i Gävle Kommun, byggd år 1968-1970 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
401	Lägenheter (bostadsrätt)	28 979
196	garage	
67	Bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22 och 64 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 401 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Johansson	ordförande, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Elisabeth Hedström	vice ordförande
Annelie Broman	sekreterare
Sofia Lundgren	studieorganisatör
Peter Janhans	ledamot
Christina Gyllner	ledamot
Christoffer Theander	ledamot
Monica Ericsson	ledamot
Peter Wielbass	ledamot
Emma Strand	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Johansson, Elisabeth Hedström, Annelie Broman, Peter Janhans och Peter Wielbass.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Johansson, Elisabeth Hedström, Annelie Broman och Sofia Lundgren två i förening.

Revisor har varit Aydin Yildirim med Jens Wiklund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Roland Rosenberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Under våren anordnades containerdag. Styrelsen beställde container, vi grillade korv och det spelades musik från liveband. I december anordnades det luciafika. Det serverades glögg, kaffe samt saffransbröd och pepparkakor.

Studieverksamhet

Under året har styrelsen inte gått någon utbildning. Styrelsen har däremot deltagit aktivt på HSBs träffar där de utbytt erfarenheter.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 513 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Ordet från Styrelsen

Vi vill börja med och tacka alla medlemmar för året 2019. När vi tittar tillbaka på året 2019 tycker vi att vi har fått mycket gjort i föreningen. Styrelsen har bland annat handlat upp nytt städavtal som trädde ikraft 2019-12-01. Ordförande har tillsammans med kommun undersökt föreningens träd som står nära fasader. Alla träd är friska och vi får ta ned ett träd utanför Ulvsmygen 3. Styrelsen har haft dialog med kommunen om att få köpa loss marken. Beslut kommer fattas på kommande stämma.

Vi har även drivit igenom installationen av IMD EL (Individuell mätning och debitering) som röstades igenom av medlemmarna 2018. Underhållspolning av avloppssystemet på våra hus samt Relining av avloppen i bottenplattan fortsätter. Projektet befinner sig just nu på Sätrahöjden och kommer fortsätta under 2020 och framåt tills alla hus är spolade och relinade.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering av garage och bastu Byggande av hundlekpark samt ombyggnad av spolplattor till förråd Ny Takbeläggning på Ulvsmygen 25 och 27 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Ulvsmygen 3 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1
2016	Ny Takbeläggning på Ulvsmygen 3 och 23 Underhållspolning och filmning av avloppen på Norrbågen. Utegygmet färdigställt Hissmotor bytt på Sätrahöjden 31 Planteringsbänk byggd vid odlingslådorna på Ulvsmygen 23-25 Byte av bredbands- och TV-leverantör Nya cykelställ till hela föreningen

	Nya tvättmaskiner Sätrahöjden 27
2017	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem Ny takbeläggning på Ulvsmygen 1 och Sätrahöjden 31 Nya tvättmaskiner och torktumlare Ulvsmygen 25 och 27 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1 Nya postboxar i entréhusen
2018	Relining av liggande stammar på Norrbågens trevåningshus Ny asfalt på Sätrahöjden Ny takbeläggning på Sätrahöjden 25, 27, 29
2019	Installation av IMD EL Relining av liggande stammar på Sätrahöjden 25 Underhållsspolning på Sätrahöjden 27, 29 och 31

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av garageportar och tak på garage på Norrbågen
2020	Relining och underhållsspolning
2020	Eventuellt köp av mark
2020	Installation av radonbrunn på Norrbågen 31-33
2020	Ventilationsåtgärder pga radon på Ulvsmygen 25-27

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 1 134 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 459 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 401 medlemslägenheter har under året 46 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 496 och under året har det tillkommit 65 och avgått 59 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 502.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	16 842	16 522	16 195	16 261	16 332
Rörelseresultat i tkr	3 560	-658	3 970	2 406	2 380
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 309	-925	3 574	1 994	1 862
Balansomslutning i tkr	51 519	49 055	50 433	47 618	46 619
Soliditet %	63	59	60	56	52
Årsavgift/kvm* i kr	455	455	446	446	446
Driftskostnad/kvm i kr	322	327	326	353	362
Räntekostnad/kvm i kr	9	9	14	14	18
Bankskuld/kvm i kr	559	588	612	636	658

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	14 722 735	13 413 894	-925 210
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	-925 210
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 513 000	-2 513 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-775 849	775 849	0
Årets resultat					3 308 998
Belopp vid årets utgång	1 869 791	0	16 459 886	10 751 533	3 308 998

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	14 722 735
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 513 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-775 849
Fondbehållning vid årets slut:	16 459 886

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	10 751 533
Årets resultat	3 308 998
Summa	14 060 530

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **14 060 530**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	16 842 079	16 528 090
Summa rörelseintäkter		16 842 079	16 528 090

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-9 321 353	-9 471 861
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 782 638	-1 692 585
Underhåll enligt plan	Not 5	-775 849	-4 889 554
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-295 874	-341 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 459	-790 962
Summa rörelsekostnader		-13 282 173	-17 186 399

Rörelseresultat**3 559 907** **-658 309****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		998	629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 907	-267 530
Summa finansiella poster		-250 909	-266 901

Årets resultat**3 308 998** **-925 210**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	42 588 769	41 828 617
Pågående nyanläggningar	Not 9	100 054	0
Inventarier och installationer	Not 10	16 187	30 986
Summa materiella anläggningstillgångar		42 705 010	41 859 604

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000

Summa anläggningstillgångar

42 955 010 **42 109 604**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 672	1 679
Avräkningskonto HSB		7 863 968	6 372 970
Aktuell skattefordran	Not 12	0	3 752
Övriga kortfristiga fordringar		966	1 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	690 566	563 336
Summa kortfristiga fordringar		8 563 172	6 942 813

Bank

Not 14 1 100 2 350

Summa kassa och bank

1 100 2 350

Summa omsättningstillgångar

8 564 272 6 945 163

Summa tillgångar

51 519 281 49 054 767

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 869 791	1 869 791
Fond för yttre underhåll		16 459 886	14 722 735
Summa bundet eget kapital		18 329 677	16 592 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 751 533	13 413 894
Årets resultat		3 308 998	-925 210
Summa fritt eget kapital		14 060 530	12 488 684

Summa eget kapital

Not 15

32 390 207

29 081 210

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 011 044	12 673 779
Summa långfristiga skulder		11 011 044	12 673 779

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 196 805	4 357 218
Leverantörsskulder		721 597	861 188
Aktuell skatteskuld	Not 17	91 186	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 257	6 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 092 185	2 074 623
Summa kortfristiga skulder		8 118 030	7 299 778

Summa skulder

19 129 074

19 973 557

Summa eget kapital och skulder

51 519 281

49 054 767



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 882 679 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 182 180	13 184 670
	Hysesintäkt lokaler	-9 540	-7 920
	Hysesintäkt garage och bilplatser	690 570	694 275
	Hysesintäkt övrigt	89 264	92 652
	Årsavgift konsumtionsavgift el	112 388	4 239
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	2 683 065	2 488 476
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	70 834	60 483
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	23 318	11 215
		16 842 079	16 528 090
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-671 970	-1 253 161
	El	-956 376	-489 627
	Uppvärmning	-2 746 225	-2 835 672
	Tomträttsavgäld	-856 600	-856 600
	Vatten	-746 969	-732 404
	Renhållning	-546 700	-557 107
	Bevakningskostnader	-26 684	-29 638
	TV, bredband, iptelefoni	-447 088	-443 826
	Obligatoriska besiktningar	-23 625	0
	Serviceavtal	-55 328	-45 404
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 380 244	-1 481 133
	Försäkringar	-244 082	-239 351
	Fastighetsskatt	-546 190	-451 250
	Övriga driftskostnader	-73 272	-56 688
		-9 321 353	-9 471 861
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 297	-22 840
	Förvaltningskostnader	-1 511 601	-1 382 891
	Kostnader överlåtelse och panter	-75 463	-61 778
	Föreningsverksamhet	-7 244	-2 855
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 474	-12 516
	Konsulter	0	-65 221
	Medlemsavgifter HSB	-124 300	-124 300
	Arrende, hyra, leasing	-27 259	-20 142
	Kundförluster m m	0	-42
		-1 782 638	-1 692 585



Not 5 Underhåll enligt plan		
Stamspolning och inspektion 2019	-200 673	0
Byte av fläktar	-41 795	-102 356
Ny utrustning tvättstugor	-91 112	-146 828
Byte av gatubelysning 2019	-363 174	0
Ersättning golvbrunnar lägenheter	-12 000	0
Relining kostnadsförs 20 % 2019	-67 095	0
Renovering tak 2018	0	-1 443 750
Brandskyddsåtgärder 2018	0	-378 088
OVK 2018	0	-290 035
Dörrbyte kostnadsförs 20 % 2018	0	-1 921 890
Larmtelefoner hiss 2018	0	-25 000
Flytt och mont av lekplats 2018	0	-281 601
Asfaltering 2018	0	-300 006
	-775 849	-4 889 554
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-228 125	-266 680
Revisionsarvode	-6 825	280
Sociala avgifter	-60 924	-67 162
Utbildning	0	-7 875
	-295 874	-341 437
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 078 667	-766 958
Markanläggningar	-12 992	-12 992
Inventarier	-14 799	-11 011
	-1 106 459	-790 962

Not 8 Byggnader 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 747 535	69 458 519
Omklassificering	0	8 716 421
Årets investering relining	268 380	0
Årets investering IMD el	1 583 431	572 595
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	259 843	259 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 859 189	79 007 378

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-37 139 784	-36 372 826
Årets avskrivningar byggnader	-1 078 667	-766 958
Ingående avskrivningar markanläggningar	-38 976	-25 984
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 992	-12 992
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 270 420	-37 178 761

Utgående bokfört värde

42 588 769 41 828 617

Bokförda värden byggnader

42 380 894 41 607 751

Bokförda värden markanläggningar

207 875 220 867

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	127 000 000	34 000 000	161 000 000	133 000 000
Lokaler		2 566 000	3 753 000	6 319 000	5 225 000
		129 566 000	37 753 000	167 319 000	138 225 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	8 716 421
Årets investering: Nytt tak och portar garage	100 054	0
Omklassificering till Byggnader	0	-8 716 421
Utgående värde pågående nyanläggningar	100 054	0

Pågående nyanläggningar 2019-12-31 avser kostnader för påbörjat projekt gällande garagelänga.

Arbetet med projektet fortsätter under 2020.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	2 809 721	2 789 057
Årets investeringar	0	20 664
Utgående anskaffningsvärden	2 809 721	2 809 721
Ingående avskrivningar	-2 778 735	-2 767 724
Årets avskrivningar	-14 799	-11 011
Utgående avskrivningar	-2 793 534	-2 778 735
Utgående bokfört värde	16 187	30 986

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Bostadsrätt nr 305, Brf Gävlehus nr 11	250 000	250 000
	250 000	250 000

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	3 752
	0	3 752

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	248 454	244 082
Förutbetalt HSB avtal	189 840	102 454
Förutbetalt Com Hem	113 608	112 553
Förutbetalt Securitas	7 784	8 955
Förutbetalt serviceavtal	127 188	93 054
Övriga förutbetalda kostnader	3 692	2 238
	690 566	563 336

Not 14 Bank		
Handelsbanken checkkonto	1 100	2 350
	1 100	2 350

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	14 722 735	13 413 894	-925 210
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-925 210	925 210
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 513 000	-2 513 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-775 849	775 849	
Årets Resultat					3 308 998
Belopp vid årets utgång	1 869 791	0	16 459 886	10 751 533	3 308 998

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2024-12-01	3 534 070	176 000
Stadshypotek		1,25%	2020-12-01	2 580 000	120 000
Stadshypotek		1,44%	2021-12-30	6 728 758	243 944
Stadshypotek		1,49%	2022-01-30	1 368 160	200 000
Stadshypotek		1,25%	2020-12-01	1 996 861	83 204
				16 207 849	823 148

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 011 044
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 292 592
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 092 109

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	46 763 000	46 763 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	46 763 000	46 763 000



Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	91 186	0
	91 186	0
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	16 257	6 749
	16 257	6 749
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	106 650	102 375
Upplupen el	151 143	56 794
Upplupna sociala avgifter	33 509	32 166
Upplupen fjärrvärme	311 724	379 591
Upplupna räntekostnader	27 361	31 782
Upplupen revision	23 400	22 828
Upplupen renhållning	43 604	43 654
Övriga upplupna kostnader	33 982	150 114
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 360 812	1 255 319
	2 092 185	2 074 623

13,5 2020

Anneli Broman

Christina Gyllner

Christoffer Theander

Elisabeth Hedström

Emma Strand

Marcus Johansson

Peter Janhäns

Peter Wielbass

Saida Monika Eriksson

Sofia Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01

Aydin Yildirim
Revisor vald av föreningsstämman

Bo Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gävlehus nr 11, org.nr. 785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gävlehus nr 11 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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

M

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 Gävlehus nr 11 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 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.

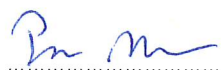
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Gävle den 2/10/2020

Sundsvall 1/6 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Aydin Yildirim

Av föreningen vald revisor