

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening BRF Studenten med säte i Gävle (org.nr 785000-1079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 27:14, byggd år 1954 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	1 834,5
1	lokal (hyresrätt)	105,5
7	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Karolina Carlström t.o.m maj	ordförande
Lennart Lindström fr.o.m maj	ordförande
Henrik Karlsson	sekreterare
Karin Renström	ledamot
Peter Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Thomas Elfström	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Henrik Karlsson, Karin Renström, Lennart Lindström och Peter Andersson, två i förening.

Revisor har varit Aktiv Revision vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Styrelsens övriga kommentarer: året har präglats av renovering av trapphuset samt byte av ventilation och värmesystem i lägenheter.

Den ekonomiska och tekniska 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: 100 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes i november.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Vattenmätare har bytts ut p g a förändrade lagkrav och ändrad VA-taxemodell.
2018	Byte av lägenhetsdörrar och entrédörr. Postboxar i entrén. Målning av trapphus och hiss samt byte av belysningsarmaturer.
2019	Genomgång samt åtgärder på ventilations- och värmesystem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Beställa målning av sophus/cykelrum samt ommålning av dörrarna.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

I budget för 2020 ingår 116 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 770 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Möta indexhöjning av bl.a fjärrvärme och elpriser.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 508	1 484	1 467	1 454	1 434
Rörelseresultat i tkr	44	183	313	263	290
Resultat efter finansiella poster i tkr	-39	98	222	145	117
Balansomslutning i tkr	7 210	7 398	7 333	7 219	7 196
Soliditet %	22	22	21	18	16
Årsavgift/kvm* i kr	766	758	747	740	725
Driftskostnad/kvm i kr	441	431	453	492	434
Räntekostnad/kvm i kr	43	44	47	61	89
Bankskuld/kvm i kr	2 744	2 790	2 836	2 882	2 927

*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	47 540	0	1 060 087	444 300	98 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	98 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-203 985	203 985	
Årets resultat					-38 529
Belopp vid årets utgång	47 540	0	956 102	646 468	-38 529

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 060 087
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	100 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-203 985</u>
Fondbehållning vid årets slut:	956 102

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	646 468
Årets resultat	<u>-38 529</u>
Summa	607 939

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **607 939**

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



RESULTATRÄKNING		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 508 493	1 484 266
Summa rörelseintäkter		1 508 493	1 484 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-855 932	-836 589
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 987	-168 126
Underhåll enligt plan	Not 5	-203 985	-62 071
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 002	-52 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 636	-170 135
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-11 558
Summa rörelsekostnader		-1 464 542	-1 301 375
Rörelseresultat		43 951	182 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		94	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 574	-84 776
Summa finansiella poster		-82 480	-84 708
Årets resultat		-38 529	98 183

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	6 321 376	6 218 911
	<u>6 321 376</u>	<u>6 218 911</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>6 321 376</u>	<u>6 218 911</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

451	734
-----	-----

Avräkningskonto HSB

754 554	1 142 228
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

21 417	5 329
--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	109 863	28 974
	<u>886 286</u>	<u>1 177 265</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

1 690	1 690
-------	-------

Bank

Not 11	493	493
	<u>2 183</u>	<u>2 183</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>888 469</u>	<u>1 179 448</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 209 845</u>	<u>7 398 358</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 540	47 540
Fond för yttre underhåll		956 102	1 060 087
Summa bundet eget kapital		1 003 642	1 107 627

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		646 468	444 300
Årets resultat		-38 529	98 183
Summa fritt eget kapital		607 939	542 483

Summa eget kapital

Not 12 **1 611 581** **1 650 110**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 232 899	4 020 307
Summa långfristiga skulder		5 232 899	4 020 307

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	89 564	1 391 720
Medlemmarnas inre fond	Not 14	3 245	3 245
Leverantörsskulder		78 107	114 305
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 082	5 198
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	628	1 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	192 739	211 909
Summa kortfristiga skulder		365 365	1 727 941

Summa skulder

5 598 264 **5 748 248**

Summa eget kapital och skulder

7 209 845 **7 398 358**



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 Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/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 1,9% 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 ianspråkstagande 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 0 kr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 404 804	1 390 956
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	25 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	63 528	59 848
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 000	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 000	7 723
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	961	539
		1 508 493	1 484 266
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 913	-71 573
	El	-94 170	-98 046
	Uppvärmning	-218 877	-212 120
	Vatten	-72 868	-74 120
	Renhållning	-50 778	-49 203
	TV, bredband, iptelefoni	-17 639	-17 676
	Serviceavtal	-59 156	-51 179
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-106 098	-109 753
	Försäkringar	-52 026	-52 026
	Fastighetsskatt	-51 082	-50 462
	Övriga driftskostnader	-28 325	-50 431
		-855 932	-836 589
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 039	-14 220
	Förvaltningskostnader	-130 224	-125 779
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 439	-7 722
	Föreningsverksamhet	-495	-451
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 991	-5 026
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
	Kundförluster m m	0	-129
		-173 987	-168 126
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll byte tilluftsventiler	-75 004	0
	Underhåll byte av belysning trapphus	0	-43 200
	Underhåll, Flytt av radiator	0	-18 871
	Underhåll målning av trapphus	-87 048	0
	Underhåll dörrautomatik	-19 555	0
	Underhåll byte vs pump	-22 378	0
		-203 985	-62 071
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-30 100	-39 000
	Övriga arvoden	-5 000	-1 250
	Sociala avgifter	-10 902	-12 646
		-46 002	-52 896
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-184 636	-170 135
		-184 636	-170 135
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering av gamla dörrar	0	-11 558
		0	-11 558

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 441 240	8 940 294
Årets investering byggnader, värme och ventilationsåtgärder	287 102	500 946
Ingående anskaffningsvärde mark	129 700	129 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 858 042	9 570 940

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 352 030	-3 190 437
Årets avskrivningar byggnader	-184 636	-170 135
Utrangering	0	8 542
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 536 666	-3 352 029

Utgående bokfört värde

6 321 376 6 218 911

Bokförda värden byggnader	6 191 676	6 089 211
Bokförda värden mark	129 700	129 700

Fastighetsbeteckning: Norrtull 27:14 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	14 000 000	5 400 000	19 400 000	16 082 000
Lokaler		151 000		151 000	233 000
		14 151 000	5 400 000	19 551 000	16 315 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	57 229	0
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	6 603	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 768	5 716
Förutbetalt HSB Södra Norrland	25 460	16 922
Förutbetalad serviceavtal	8 511	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 292	6 336
	109 863	28 974

Not 11 Bank

Handelsbanken	493	493
	493	493

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 540	0	1 060 087	444 300	98 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	98 183	-98 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-203 985	203 985	
Årets Resultat					-38 529
Belopp vid årets utgång	47 540	0	956 102	646 468	-38 529

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,03%	2024-10-30	1 302 156	13 564
Stadshypotek		1,74%	2021-04-30	1 658 307	40 000
Stadshypotek		1,54%	2022-04-30	1 512 000	16 000
Stadshypotek		1,40%	2021-04-30	850 000	20 000
				5 322 463	89 564

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 232 899**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 256
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 874 643

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 5 942 000 5 942 000
 varav i eget förvar
Summa ställda säkerheter 5 942 000 5 942 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 245	5 145
Uttag	0	-1 900
	3 245	3 245

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 082	5 198
	1 082	5 198

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	628	1 564
	628	1 564

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 700	22 500
Upplupen snöröjning	0	7 589
Upplupna sociala avgifter	4 933	7 070
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 725	38 639
Upplupna räntekostnader	11 917	13 020
Upplupen revision	13 513	13 594
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 951	109 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	192 739	211 909

16/4 2020


 Lennart Lindström


 Peter Andersson


 Karin Renström


 Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


 Mikael Johansson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Anna Maria Christiansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Studenten, org.nr. 785000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

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

oak

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 Studenten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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:

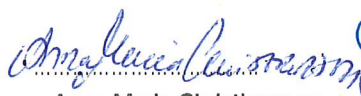
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 27 5 2020



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Johansson

Av föreningen vald revisor