



HSB - där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad

Org nr 749200-3723

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 fastigheter Hertiginnan 1, 2, 3, 4 och 5 i Halmstad bebyggdes åren 1965-1967.

På fastigheterna finns 9 st bostadshus med 24 uppgångar med adresserna: Österängsgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 och 48.

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	45 st	1 rok	2196,0 m <sup>2</sup>
	135 st	2 rok	8347,5 m <sup>2</sup>
	155 st	3 rok	12624,5 m <sup>2</sup>
	45 st	4 rok	4667,5 m <sup>2</sup>
	10 st	5 rok	1295,0 m <sup>2</sup>
	390 st		29130,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	27 st		72,0 m <sup>2</sup>
Garage	158 st		
P-platser	131 st		
Totalt	706 st		29202,5 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, byte till säkerhetsdörrar
- 2015, byte av 2 hiss
- 2016, byte av 4 hiss
- 2017, byte av 1 hiss
- 2017, rörinfodring av hus A
- 2017, omläggning av tak, 5 st

14



HSB – där möjligheterna bor

- 2018, omläggning av 4 tak – samtliga tak omlagda
- 2018, byte av 3 hissar
- 2018, rörinfordring av hus B och C
- 2019, rörinfordring av hus D och E
- 2019, byte av 3 hissar

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har hissbyten på Österängsgatan 42, 44 och 46 skett. Rörinfordring av stammar i hus D och E. Rörinfordringar av stammar av resterande hus (F, G, H) sker successivt under de närmaste 2 åren.

Stadseenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren kommer stam- och elledningar att renoveras. I budgeten för 2020 har avsatts 2 500 000 kr till framtida underhåll. Under en 30-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 100 000 000 kr, varav ca 50 000 000 kan sättas upp på avskrivningsplan.

### Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2020-01-01.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 606 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 90 065 000 kr. Under året har ett nytt lån om 3 000 000 kr tagits upp och 560 000 kr har amorterats.

Väsentliga avtal:

- Administrativt avtal, HSB
- Trappstädning, Samhall
- Bredbandsbolaget, TV

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 50 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 506 medlemmar och under året har 10 medlemmar tillkommit så vid årets slut uppgår medlemsantalet till 516 stycken. 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 43 lägenhetsöverlåtelser skett (föreg. år 38 stycken).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ellinor Andersson Aghedo	ordförande
Lennart Wassén	vice ordförande
Andrea Nagy	sekreterare
Fredrik Lundvall	ledamot
Peter Nylander	ledamot utsedd av HSB Göta
Håkan Skog	ledamot
Daniel Ayre	ledamot



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ellinor Andersson Aghedo, Lennart Wassén samt Daniel Ayre.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Andrea Nagy, Lennart Wassén, Ellinor Andersson Aghedo och Carl Carlin Skerfe - två i förening.

Förvaltare har varit Mikael Winberg.

Fastighetsskötare har varit Göran Karlsson, Göran Tullgren, Göran Blom och Ingmar Engström

Revisor har varit Milomir Savic med Sonja Sjögren som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter vid distriktsstämman har varit Lennart Wassén och Ellinor Andersson Aghedo.

Valberedning har varit Jan-Erik Uhrberg, sammankallande, Ingrid Östling, Ann-Britt Olofsson, Lars Ringman och Visar Dragaj.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	18 303	19 136	18 215	17 934	17 722
Res. efter finansiella poster, tkr	737	443	-303	-1 906	130
Soliditet i %	14	13	14	16	18
Balansomslutning, tkr	110 174	108 273	98 485	88 972	89 766
Eget kapital, tkr	15 012	14 276	13 833	14 135	16 041
Taxeringsvärde, tkr	359 718	290 313	290 313	290 313	205 430
- varav byggnad, tkr	247 572	203 109	203 109	203 109	143 241
Underhållsfond tkr	9 994	10 170	10 154	12 281	13 750
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	606	606	600	599	594
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 084	3 001	2 677	2 346	2 352
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	39	34	43	61	65
Belåningsgrad, %	25	30	27	24	33

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 597 990	0	10 170 268	64 456	442 856
Avsättning yttre fond enl plan -19			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkt. från yttre fond -19			-1 676 427	1 676 427	
Överföring från balans. resultat				442 856	-442 856
Årets resultat					736 734
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 597 990</b>	<b>0</b>	<b>9 993 841</b>	<b>683 739</b>	<b>736 734</b>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad  
Org.nr 749200-3723

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	683 739
Årets resultat	<u>736 734</u>
	1 420 473

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 420 473
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 993 841 kr.

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

*ML*

*[Signature]*  
4



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 303 210	19 136 189
Summa rörelsens intäkter		18 303 210	19 136 189
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-10 869 539	-11 025 375
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 676 427	-2 632 805
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 400	-158 833
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-2 339 332	-2 670 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 397 331	-1 202 341
Summa rörelsens kostnader		-16 436 029	-17 689 659
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 867 181</b>	<b>1 446 530</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 850	2 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 133 296	-1 006 445
Summa finansiella poster		-1 130 446	-1 003 674
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>736 734</b>	<b>442 856</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>736 734</b>	<b>442 856</b>

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

Byggnader	Not 7	49 799 425	44 265 124
Mark		54 453 900	54 453 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	143 911	179 899
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 987 181	1 796 269
		<u>107 384 417</u>	<u>100 695 192</u>

Summa anläggningstillgångar

107 384 417100 695 192**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 839	35 143
Avräkningskonto HSB Göta		2 407 421	6 694 182
Övriga fordringar	Not 10	1 286	7 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	368 502	840 710
		<u>2 790 048</u>	<u>7 577 444</u>

*Kortfristiga placeringar*

Summa omsättningstillgångar

2 790 0487 577 444**Summa tillgångar****110 174 465****108 272 637**

jll

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

Medlemsinsatser

3 597 990

3 597 990

Fond för yttre underhåll

9 993 841

10 170 268

13 591 83113 768 258*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

683 739

64 456

Årets resultat

736 734442 8561 420 473507 312

Summa eget kapital

15 012 30514 275 571**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

89 505 00087 065 000

89 505 000

87 065 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

560 000

560 000

Leverantörsskulder

2 046 718

3 383 099

Skatteskulder

37 413

41 125

Fond för inre underhåll

720 270

778 724

Övriga skulder

Not 13

516 366

Not 14

1 776 393

5 657 160

1 563 799

6 932 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 657 1606 932 066

Summa skulder

95 162 16093 997 066**Summa eget kapital och skulder****110 174 465****108 272 637**

WU

**Noter**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
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	1,2
Ombyggnader	2,8
Inventarier	2,5

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.

**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  
2019-12-312018-01-01  
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	17 645 048	17 640 735
Hyror	411 255	428 687
Övriga intäkter	246 907	1 066 767
	<b>18 303 210</b>	<b>19 136 189</b>

**Not 2 Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 058 583	1 068 483
Reparationer	925 097	1 373 431
El	690 212	589 386
Uppvärmning	4 543 960	4 463 965
Vatten	464 649	518 966
Sophämtning	741 625	831 613
Kabel-TV, internet	319 299	319 588
Övriga avgifter	261 443	216 807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	604 210	564 560
Förvaltningsarvoden	459 291	441 705
Övriga driftskostnader	801 171	636 871
	<b>10 869 539</b>	<b>11 025 375</b>

**Not 3 Periodiskt underhåll**

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 676 427	2 632 805
	<b>1 676 427</b>	<b>2 632 805</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Extern revisor - BoRevision	22 725	27 163
Medlemsavgifter	130 675	131 670
	<b>153 400</b>	<b>158 833</b>



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	5	2
Kvinnor	0	2
	<u>5</u>	<u>4</u>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	93 000	92 800
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	31 399	3 736
Sociala kostnader	75 159	51 215
	<u>209 558</u>	<u>157 752</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	1 350 215	1 564 525
Sociala kostnader	470 927	534 874
Uttagsskatt	308 632	413 155
	<u>2 129 774</u>	<u>2 512 553</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>2 339 332</u></b>	<b><u>2 670 305</u></b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar		
Byggnader	1 361 343	1 166 353
Inventarier	35 988	35 988
	<u>1 397 331</u>	<u>1 202 341</u>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965-1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 210 019	58 148 275
Årets investeringar	6 895 644	11 061 744
Årets försäljning/ utrangering	-768 184	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 337 479	69 210 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 944 895	-23 778 542
Årets avskrivningar	-1 361 343	-1 166 353
Årets försäljning/utrangering	768 184	0
Utgående avskrivningar	-25 538 054	-24 944 895
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 799 425</b>	<b>44 265 124</b>
Taxeringsvärde för Hertiginnan 1-5		
Byggnad - bostäder	245 000 000	200 000 000
Byggnad - lokaler	2 572 000	3 109 000
	247 572 000	203 109 000
Mark - bostäder	108 000 000	86 000 000
Mark - lokaler	4 146 000	1 204 000
	112 146 000	87 204 000
Taxeringsvärde totalt	359 718 000	290 313 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 445 947	1 445 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445 947	1 445 947
Ingående avskrivningar	-1 266 048	-1 230 060
Årets avskrivningar	-35 988	-35 988
Utgående avskrivningar	-1 302 036	-1 266 048
<b>Bokfört värde</b>	<b>143 911</b>	<b>179 899</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 796 269	3 544 327
Årets investering	1 190 912	-1 748 058
Utgående anskaffningsvärde	<b>2 987 181</b>	<b>1 796 269</b>
Pågående nyanläggning avser rörfördring av hus F. Beräknad utgift för hus F uppgår till ca 3,1 Mkr och beräknas färdig 2020 och för kvarvarande hus (G+H) uppgår den beräknade utgiften till ca. 5,1 Mkr och beräknas färdig 2021.		
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	1 286	2 579
Övriga fordringar	0	4 830
	<b>1 286</b>	<b>7 409</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 502	840 710
	<b>368 502</b>	<b>840 710</b>

11



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	147589	1,34%	2022-04-30	9 500 000	200 000
Stadshypotek	150119	1,07%	2020-06-01	16 470 000	180 000
Stadshypotek	891099	1,25%	2020-02-06	11 000 000	0
Stadshypotek	946429	1,50%	2020-03-27	1 000 000	0
Stadshypotek	988069	1,25%	2020-03-12	3 500 000	0
Stadshypotek	169363	1,51%	2022-09-30	17 595 000	180 000
Stadshypotek	230525	1,16%	2021-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek	246226	1,58%	2023-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	298602	1,01%	2023-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek	119403	1,19%	2021-10-30	18 000 000	0
				90 065 000	560 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**89 505 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

87 265 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**560 000****560 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

90 325 100

87 670 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	69 161	64 924
Arbetsgivaravgifter	57 616	59 803
Mervärdesskatt	343 962	452 815
Övriga kortfristiga skulder	45 627	27 777
	<b>516 366</b>	<b>605 319</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	100 196	103 806
Övriga upplupna kostnader	259 602	170 709
Förutbetalda hyror och avgifter	1 416 595	1 289 284
	<b>1 776 393</b>	<b>1 563 799</b>



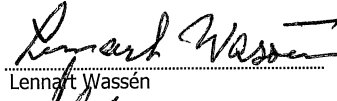
**Noter**

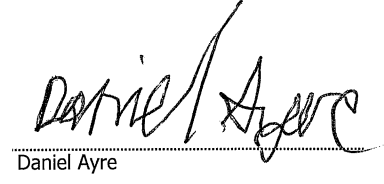
**2019-12-31**

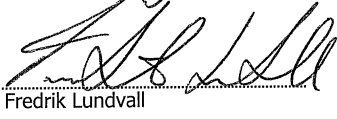
**2018-12-31**

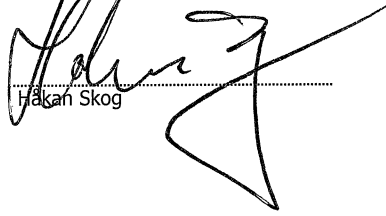
Halmstad 11/3 2020

  
Ellinor Andersson Aghedo

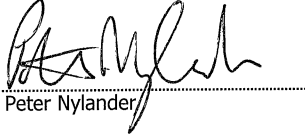
  
Lennart Wassén

  
Daniel Ayre

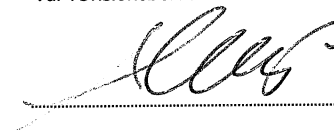
  
Fredrik Lundvall

  
Håkan Skog

  
Andrea Nagy

  
Peter Nylander

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Milomir Savic  
Av föreningen vald revisor

  
**Magnus Emilsson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Östergård i Halmstad, org.nr. 749200-3723

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Östergård i Halmstad för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 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.

### 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. 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.

### 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 Östergård i Halmstad för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Halmstad den 11 / 3 2020



Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Milomir Savic  
Av föreningen vald revisor