

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Färgkullan med säte i Härnösand (org.nr 788000-0943) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Färgkullan 2, byggd år 1954 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av HSBs brf Färgkullan. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
50	lägenheter (bostadsrätt)	2929
4	lägenheter (hyresrätt)	176
5	lokaler (hyresrätt)	130
15	garage	
20	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2011 version 5.0 och även förslag till mindre förändringar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2011 version 5.0.

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Arne Norberg	ordförande
Dan Agnarsson	vice ordförande
Petri Luusua	sekreterare

HSBs brf Färgkullan i Härnösand
Org.nr 788000-0943

Berit Nilsson	ledamot
Thomas Lif	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Fredrik Dinse	styrelsesuppleant
Erik Viklund	styrelsesuppleant
Anna Troy	styrelsesuppleant
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Norberg, Berit Nilsson samt suppleanten Erik Viklund

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmateknare har varit Arne Norberg, Petri Luusua, Berit Nilsson och Thomas Lif två i förening.

Revisor har varit Bo Ekdahl vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen har frågat runt men ej fått någon som vill ställa upp.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Ingen fritidsverksamhet eller aktivitet har förekommit på föreningen.

Studieverksamhet

Styrelsen studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Ingen studieverksamhet har förekommit på föreningen

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: 237 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Justerat grusytor
2016	Renoverat 2 st. hyreslägenheter. Bytt belysning i källargångarna till led.
2017	Bytt belysningsarmaturer i 6 trapphus till led. Bytt 2 branddörrar i tvättavdelningen. Byggt 2 nya parkeringsplatser med motorvärmare.
2018	Satt klinker i källargången Frideborgsgatan 48-50. Grävt ner sopkärlen utomhus.
2019	Målat väggar och tak i källargången Frideborgsgatan 48-50. Målat golvet Krokvägen 2-4 med ett nytt preparat som används på industrigolv. Målat väggar och tak i källargången Krokvägen 2-4.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte garageportar. Måla vindskivor och taksprång. Undersöker relining av köksstammar och källarstammar på föreningen. Ev. fortsätta med källargolvet Krokvägen 6 A-B, och måla väggar tak i källaren.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,5%.

I budget för 2020 ingår 284 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 652 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Alla avtal höjs med index och taxebundna utgifter höjs priset på. Sedan behövs det pengar till underhållsbiten.

Medlemsinformation

Av föreningens 50 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 231	2 224	2 178	2 168	2 147
Rörelseresultat i tkr	10	101	159	250	249
Resultat efter finansiella poster i tkr	-10	83	135	217	310
Balansomslutning i tkr	3 860	3 847			
Soliditet %	42,8	43,2	38,1	35,4	28,7
Årsavgift/kvm* i kr	639	630	624	624	618
Driftskostnad/kvm i kr	519	493	519	529	504
Räntekostnad/kvm i kr	7	7	9	10	13
Bankskuld/kvm i kr	424	461	520	589	657

*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 möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 565	0	1 203 803	284 911	83 323
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	83 323	-83 323
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			237 000	-237 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-125 739	125 739	
Årets Resultat					-10 648
Belopp vid årets utgång	89 565	0	1 315 065	256 972	-10 648

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 203 803
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	237 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-125 739</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 315 065

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	256 972
Årets resultat	<u>-10 648</u>
Summa	246 324

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	246 324
--------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 231 204	2 223 849
Summa rörelseintäkter		2 231 204	2 223 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 679 283	-1 595 161
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 793	-238 899
Underhåll enligt plan	Not 5	-125 739	-140 464
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 337	-48 457
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 011	-99 849
Summa rörelsekostnader		-2 221 161	-2 122 830
Rörelseresultat		10 043	101 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 244	4 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 935	-22 618
Summa finansiella poster		-20 691	-17 696
Arets resultat		-10 648	83 323

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	2 249 920	2 130 280
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	231 650
Summa materiella anläggningstillgångar		2 249 920	2 361 930

Summa anläggningstillgångar

2 249 920 2 361 930

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 122	3 936
Kundfordringar		0	24 600
Avräkningskonto HSB		450 655	314 317
Aktuell skattefordran	Not 10	1 062	7 080
Övriga kortfristiga fordringar		59 646	48 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 343	177 883
Summa kortfristiga fordringar		697 828	576 587

Bank

Not 12	911 977	908 856
	911 977	908 856

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 609 805 1 485 443

Summa tillgångar

3 859 725 3 847 373

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 565	89 565
Fond för yttre underhåll		1 315 065	1 203 803
Summa bundet eget kapital		1 404 630	1 293 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		256 972	284 911
Årets resultat		-10 648	83 323
Summa fritt eget kapital		246 324	368 234

Summa eget kapital

Not 13 **1 650 954** **1 661 602**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	138 118	733 370
Summa långfristiga skulder		138 118	733 370

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 235 252	759 252
Medlemmarnas inre fond	Not 15	385 886	379 579
Leverantörsskulder		137 771	21 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	311 744	292 349
Summa kortfristiga skulder		2 070 653	1 452 401

Summa skulder

2 208 771 **2 185 771**

Summa eget kapital och skulder

3 859 725 **3 847 373**

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 1,46% 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 251 464 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 873 212	1 845 576
	Årsavgifter egna	30 300	30 300
	Hysesintäkt bostäder	145 488	143 340
	Hysesintäkt lokaler	34 836	34 836
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 976	73 472
	Hysesintäkt övrigt	9 000	9 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	94 562	96 862
	Avsatt till inre fond	-45 000	-45 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 830	7 951
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	27 512
		2 231 204	2 223 849
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-177 286	-72 808
	El	-169 149	-156 356
	Uppvärmning	-507 433	-514 394
	Vatten	-173 991	-169 507
	Renhållning	-96 120	-95 094
	TV, bredband, iptelefoni	-48 760	-47 723
	Serviceavtal	-17 847	-15 815
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-383 467	-432 142
	Försäkringar	-46 718	-44 963
	Fastighetsskatt	-40 683	-34 665
	Övriga driftskostnader	-17 829	-11 694
		-1 679 283	-1 595 161
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 338	-8 913
	Förvaltningskostnader	-202 451	-196 706
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 753	-7 963
	Föreningsverksamhet	-934	-772
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 477	-5 545
	Konsulter	-9 840	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
		-261 793	-238 899
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer montage bauerfilter	-10 828	0
	Underhåll huskropp utvändigt målning källare, kakling källargång	-114 911	-65 250
	Underhåll balkonger panelbyte balkongvägg	0	-75 214
		-125 739	-140 464
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-30 400	-34 600
	Revisionsarvode	-4 400	-4 382
	Sociala avgifter	-7 537	-8 637
	Utbildning	0	-838
		-42 337	-48 457
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-103 034	-95 361
	Markanläggningar	-8 976	-4 488
		-112 011	-99 849

Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 835 900	6 835 900		
Omklassificering		231 650	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		120 000	120 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		134 646	0		
Årets investering markanläggning		0	134 646		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		7 322 196	7 090 546		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 955 778	-4 860 417		
Årets avskrivningar byggnader		-103 034	-95 361		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-4 488	0		
Årets avskrivningar markanläggningar		-8 976	-4 488		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 072 276	-4 960 266		
Utgående bokfört värde					
		2 249 920	2 130 280		
Bokförda värden byggnader		2 008 738	1 880 122		
Bokförda värden mark		120 000	120 000		
Bokförda värden markanläggningar		121 181	130 158		
Fastighetsbeteckning: Färgkullan 2					
Taxeringsvärde	Värdeår 1954	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 400 000	3 361 000	12 761 000	10 775 000
Lokaler		218 000	22 000	240 000	234 000
		9 618 000	3 383 000	13 001 000	11 009 000
Not 9 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		231 650	0		
Årets Investering		0	231 650		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-231 650	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	231 650		
Not 10 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		1 062	7 080		
		1 062	7 080		





HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Färgkullan i Härnösand

Org nr 788000-0943

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	49 287	46 718
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	12 490	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	368	12 617
Förutbetald HSB	120 018	118 548
	182 163	177 883

Not 12 Bank		
Konto i SBAB	911 977	908 856
	911 977	908 856

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 565	0	1 203 803	284 911	83 323
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	83 323	-83 323
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			237 000	-237 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-125 739	125 739	
Årets Resultat					-10 648
Belopp vid årets utgång	89 565	0	1 315 065	256 972	-10 648

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,60%	2021-06-01	159 370	21 252
Swedbank		2,31%	2020-01-10	574 000	82 000
Swedbank		1,20%	2020-02-28	640 000	16 000
				1 373 370	119 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					138 118
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					477 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					777 110

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 528 000	5 528 000
Summa ställda säkerheter	5 528 000	5 528 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	379 579	400 832
Avsättning	45 000	45 000
Uttag	-38 693	-66 252
	385 886	379 579

pa



HSB - där miljöheterna bor

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Målning källare	44 494	0
Molokarbeten	0	4 773
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 683	106 167
Upplupna räntekostnader	701	461
Upplupen revision	9 000	8 800
Upplupen HSB	0	12 946
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 866	159 202
	311 744	292 349

Härnösand, 24 / 4 2020

Arne Norberg

Berit Nilsson

Dan Agnarsson

Petri Luusua

Thomas Lif

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-08

Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Färgkullan i Hämösand, org.nr. 788000-0943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Färgkullan i Hämösand 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. Revisoremas 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



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 Färgkullan i Härnösand 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Härnösand den 8/5 2020

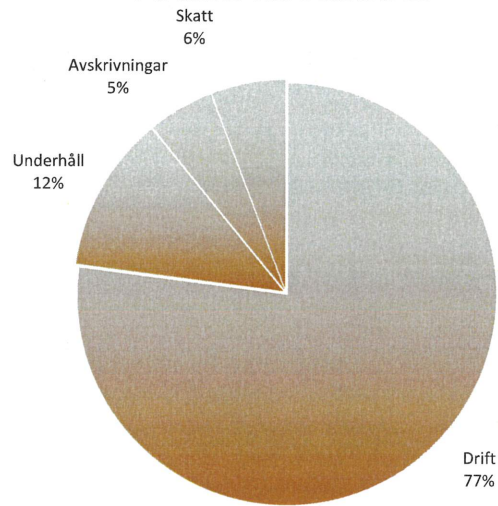

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

