

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Granbacken med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0700) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:1, byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och fr o m 2020 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
45	lägenheter (bostadsrätt)	2 601
3	lägenheter (hyresrätt)	287
20	garage	
19	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. På stämman deltog 10 medlemmar, samt 2 övriga deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 46 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Jonsson	ordförande, ledamot utsedd av HSB södra Norrland
Margareta Sund	sekreterare
Raija Engström	ledamot
Christer Wik	ledamot
Frida Ahlbom	ledamot
Ingemar Skelander	ledamot
Björn Klasson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Skelander, Raija Engström och Frida Ahlbom.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tord Fredlund, Magnus Jonsson, Margareta Sund och Christer Wik två i förening.

Revisor har varit Håkan Casselbrandt vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tord Fredlund (sammankallande) och Lilian Casselbrandt.

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

Vicevärd har varit Tord Fredlund.

## 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 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: 217 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-09-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Målning av balkonger. Byte av avfuktare. Byte av cirkulationspump. Plantering av växter.
2015	lordningsställande av uteplats med grill Stenläggning, samt plantering av träd och buskar i slänt mot Djupegatan. Utbyte av samtliga köksfläktar.
2016	Utökning av motorvärmplatser med ytterligare 7 st.
2017	Ombyggnation av tidigare cykelskjul till soprum, för att kunna ta hand om matavfall enligt nya hanteringen i kommunen. Breddning och asfaltering av gångväg, så sopbilen kommer fram. Grävt bort gräs och buskar under balkonger, och ersatt med singel.
2018	Nya lyktstolpar vid nedfart mot Djupegatan, vid hus 31 och 33. Under våren anslöts samtliga lägenheter till en gruppanslutning för Telia bredband, IP-telefoni och digital-TV.
2019	Löpande underhåll.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020 - 2022	Projektering och upphandling för byte av balkonger och renovering av fasader. Löpande underhåll enligt underhållsplan.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2%.

I budget för 2020 ingår 94 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2020

Årsavgiften är i genomsnitt 954 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Att ackumulera kapital för kommande kostnadskrävande investeringar.

## Medlemsinformation

Av föreningens 45 medlemslägenheter har under året 6 överlåtit. Av dessa har 6 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 774	2 676	2 573	2 554	2 555
Rörelseresultat i tkr	648	221	657	635	549
Resultat efter finansiella poster i tkr	562	119	529	461	301
Balansomslutning i tkr	13 378	13 128	13 440	13 178	13 609
Soliditet %	47,1	43,7	41,8	38,7	34,1
Årsavgift/kvm* i kr	922	911	882	864	864
Driftskostnad/kvm i kr	523	562	514	506	543
Räntekostnad/kvm i kr	41	43	44	60	84
Bankskuld/kvm i kr	2 293	2 405	2 516	2 628	2 915

\*Årsavgiften består utav 2 397 300 kr genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader oklassificerats.  
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.



## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 720	1 469 721	4 076 240	119 331
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	119 331	-119 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		217 000	-217 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				561 822
Belopp vid årets utgång	79 720	1 686 721	3 978 571	561 822

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 469 721
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	217 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-0
Fondbehållning vid årets slut:	1 686 721

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 978 571
Årets resultat	561 822
Summa	4 540 393

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning 4 540 393**

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	2 773 883	2 677 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 773 883</b>	<b>2 677 156</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 511 378	-1 622 095
Övriga externa kostnader	Not 4	-282 927	-267 866
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-239 173
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-93 277	-88 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 572	-238 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 126 154</b>	<b>-2 456 049</b>

### Rörelseresultat

647 729                      221 107

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 267	28 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 174	-124 313
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 000	-6 450
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 907</b>	<b>-101 775</b>

### Årets resultat

561 822                      119 331

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	11 480 269	11 716 218
Inventarier och installationer	Not 10	0	2 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>11 480 269</u>	<u>11 718 841</u>

**Summa anläggningstillgångar**

11 480 269      11 718 841

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		621	7 245
Avräkningskonto HSB		1 043 690	595 723
Övriga kortfristiga fordringar		4 522	1 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 515	87 178
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 164 348</u>	<u>691 575</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	204 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>0</u>	<u>204 000</u>

Bank

Not 13	733 815	513 234
	<u>733 815</u>	<u>513 234</u>

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

1 898 163      1 408 809

**Summa tillgångar**

13 378 431      13 127 649

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	79 720	79 720
Fond för yttre underhåll	1 686 721	1 469 721
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 766 441</b>	<b>1 549 441</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 978 571	4 076 240
Årets resultat	561 822	119 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 540 393</b>	<b>4 195 571</b>

**Summa eget kapital**

Not 14 **6 306 834** **5 745 012**

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 470 833	4 059 706
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 470 833</b>	<b>4 059 706</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 150 293	2 884 636
Medlemmarnas inre fond	Not 17	50 113	58 031
Leverantörsskulder		69 973	88 014
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 555	2 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 793	1 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	311 037	287 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 600 764</b>	<b>3 322 931</b>

**Summa skulder**

**7 071 597** **7 382 637**

**Summa eget kapital och skulder**

**13 378 431** **13 127 649**





## 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 from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det 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 1,2% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 168 886 kr.

### Skulder till kreditinstitut

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

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 397 300	2 369 652
	Hysesintäkt lokaler	76 140	75 732
	Hysesintäkt garage och bilplatser	93 050	91 080
	Hysesintäkt övrigt	2 140	31 986
	Årsavgift konsumtionsavgift el	108 145	99 475
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	80 850	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 598	7 965
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 660	1 266
		<b>2 773 883</b>	<b>2 677 156</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-85 844	-198 929
	El	-201 298	-191 526
	Uppvärmning	-490 058	-473 896
	Vatten	-100 564	-104 786
	Renhållning	-59 900	-57 251
	TV, bredband, iptelefoni	0	-8 340
	Serviceavtal	-37 229	0
	Fastighetskötsel och lokalvård	-354 847	-409 216
	Försäkringar	-38 233	-36 782
	Fastighetskatt	-77 615	-62 408
	Övriga driftskostnader	-65 790	-78 961
		<b>-1 511 378</b>	<b>-1 622 095</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-9 538	-9 013
	Förvaltningskostnader	-116 764	-113 689
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 231	-9 311
	Föreningsverksamhet	-451	-451
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-127 508	-103 228
	Konsulter	0	-14 238
	Förbrukningsinventarier	-935	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 500	-17 500
	Kundförluster m m	0	-436
		<b>-282 927</b>	<b>-267 866</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-152 500
	Underhåll mark och utemiljö	0	-86 673
		<b>0</b>	<b>-239 173</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-51 300	-44 300
	Vicevärdarvode	-24 000	-24 000
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Sociala avgifter	-17 977	-17 043
		<b>-93 277</b>	<b>-88 343</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-225 116	-225 116
	Markanläggningar	-10 833	-10 833
	Inventarier	-2 623	-2 623
		<b>-238 572</b>	<b>-238 572</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Handelsbanken curtage	-4 000	-6 450
		<b>-4 000</b>	<b>-6 450</b>

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 776 929	18 776 929		
Ingående anskaffningsvärde mark		43 840	43 840		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		162 500	162 500		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>18 983 269</b>	<b>18 983 269</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 254 412	-7 029 295		
Årets avskrivningar byggnader		-225 116	-225 116		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-12 639	-1 806		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 833	-10 833		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 503 000</b>	<b>-7 267 050</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>11 480 269</b>	<b>11 716 218</b>		
Bokförda värden byggnader					
		11 297 401	11 522 517		
Bokförda värden mark					
		43 840	43 840		
Bokförda värden markanläggningar					
		139 028	149 861		
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Helenedal 3:1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		16 200 000	4 876 000	21 076 000	14 503 000
Lokaler		1 188 000	377 000	1 565 000	3 901 000
		<b>17 388 000</b>	<b>5 253 000</b>	<b>22 641 000</b>	<b>18 404 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärden		30 482	30 482	30 482	30 482
Utgående anskaffningsvärden		30 482	30 482	30 482	30 482
Ingående avskrivningar					
		-27 859	-27 859	-27 859	-25 237
Årets avskrivningar					
		-2 623	-2 623	-2 623	-2 623
Utgående avskrivningar					
		-30 482	-30 482	-30 482	-27 859
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 623</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		40 586	40 586	40 586	38 233
Förutbetald kabel-TV och bredband		10 119	10 119	10 119	9 980
Förutbetald driftskostnad		14 826	14 826	14 826	14 430
Förutbetald HSB		49 984	49 984	49 984	24 535
		<b>115 515</b>	<b>115 515</b>	<b>115 515</b>	<b>87 178</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Curtage				0	4 000
Handelsbanken 963 PF förfall 2019-03-11				0	100 000
Handelsbanken 963 AN förfall 2019-03-11				0	100 000
				<b>0</b>	<b>204 000</b>
<b>Not 13 Bank</b>					
Handelsbanken		733 655	733 655	733 655	513 074
Skandia		160	160	160	160
		<b>733 815</b>	<b>733 815</b>	<b>733 815</b>	<b>513 234</b>



**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 720	1 469 721	4 076 240	119 331
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	119 331	-119 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		217 000	-217 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				561 822
Belopp vid årets utgång	79 720	1 686 721	3 978 571	561 822

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2024-09-30	1 628 580	60 000
Stadshypotek		1,70%	2020-02-06	932 840	43 216
Stadshypotek		1,74%	2020-09-30	2 037 453	100 000
Stadshypotek		1,71%	2021-09-30	2 022 253	120 000
				<b>6 621 126</b>	<b>323 216</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 470 833
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 292 864
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 005 046

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	11 513 000	11 513 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 513 000</b>	<b>11 513 000</b>

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	58 031	63 189
Uttag	-7 918	-5 158
	<b>50 113</b>	<b>58 031</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	17 555	2 348
	<b>17 555</b>	<b>2 348</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	1 100	1 100
Arbetsgivaravgifter	693	825
	<b>1 793</b>	<b>1 925</b>





Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	3 900	3 960
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 000	66 152
Upplupna räntekostnader	2 379	3 043
Upplupen revision	9 500	9 100
Upplupen HSB	0	24 676
Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 255	177 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 103	3 500
	<b>307 137</b>	<b>287 977</b>

Hudiksvall 14 / 5 2020

Björn Klasson

Christer Wik

Frida Ahlbom

Ingemar Skelander

Magnus Jonsson

Margaretha Sund

Raija Engström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26

Håkan Casselbrandt

Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson

BoRevision-i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-0700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granbacken i Hudiksvall 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. Revisorerans 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 revisions 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

oemk

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 Granbacken i Hudiksvall 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 förtäpande 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, viktiga 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.

Hudiksvall den 20/5 2020

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

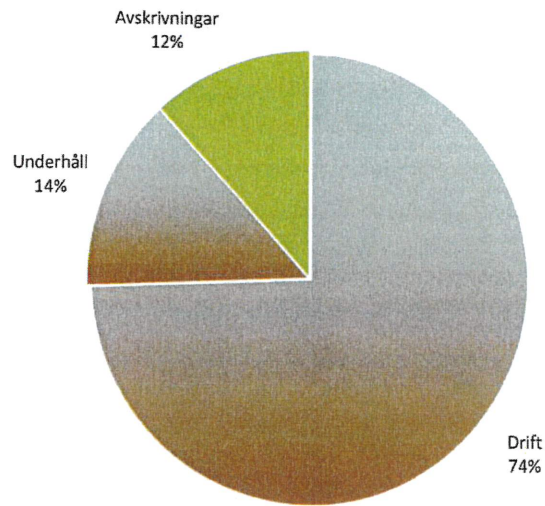
Håkan Casselbrandt  
Av föreningen vald revisor





Org Nr:

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

